

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PASSY

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION N°2

Octobre 2025

Dossier certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du 30 octobre 2025, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire

Raphaël CASTÉRA



conseil

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

<u>Dispositions générales</u>	3
I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	3
II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES	3
III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES	6
IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES	11
V : DÉFINITIONS	19
<u>Secteurs urbains mixtes</u>	26
- Secteurs UA, correspondant au centre des polarités	26
- Secteurs UB, correspondant aux espaces de confortement	26
- Secteurs UC, correspondant aux hameaux historiques.....	26
- Secteur UD, correspondant aux secteurs périphériques, au développement limité	26
Zone Ue d'accueil des équipements d'intérêt collectif	46
Zone Ut d'accueil des activités touristiques	59
Zone Ux d'accueil des activités économiques	74
Zone UZ : correspondant à l'infrastructure routière liée à l'A40, viaduc des Egratz et N1204	87
Zone UF : correspondant à l'infrastructure ferroviaire	97
<u>Zones À Urbaniser</u>	107
Zone 1AU: zones à urbaniser avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	108
Zone 2AU secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme	111
<u>Zone agricole</u>	114
<u>Zone naturelle</u>	127
<u>Annexes palettes végétales</u>	143
<u>Annexes Étude patrimoniale</u>	147

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

II.1 ADAPTATIONS MINEURES

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

II.2 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

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

II.3 DEMOLITION

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

II.4 CLOTURE

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

II.5 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

II.6 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME

Sont admises :

- la réfection de toiture non conforme à l'article 5 du règlement de chaque zone pour des raisons de sécurité et d'étanchéité ;
- la réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4 du règlement de chaque zone.

II.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

II.8 DÉROGATION VOLUMÉTRIE

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

II.9 SÉCURITE DES ACCÈS

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

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

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

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

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

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

Toutes utilisations d'un chemin rural, propriété privée de la commune devra faire l'objet d'une servitude de passage

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune s'ils présentent des caractéristiques suffisantes pour desservir les propriétés.

DISPOSITIONS GENERALES

II.10 GESTION DES RISQUES

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Le Plan de Prévention des Risques est à respecter.

II.11 PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée

II.12 TRANSPORT DE GAZ

Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

III : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

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

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

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

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

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

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

1. Mode de calcul général

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant), à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

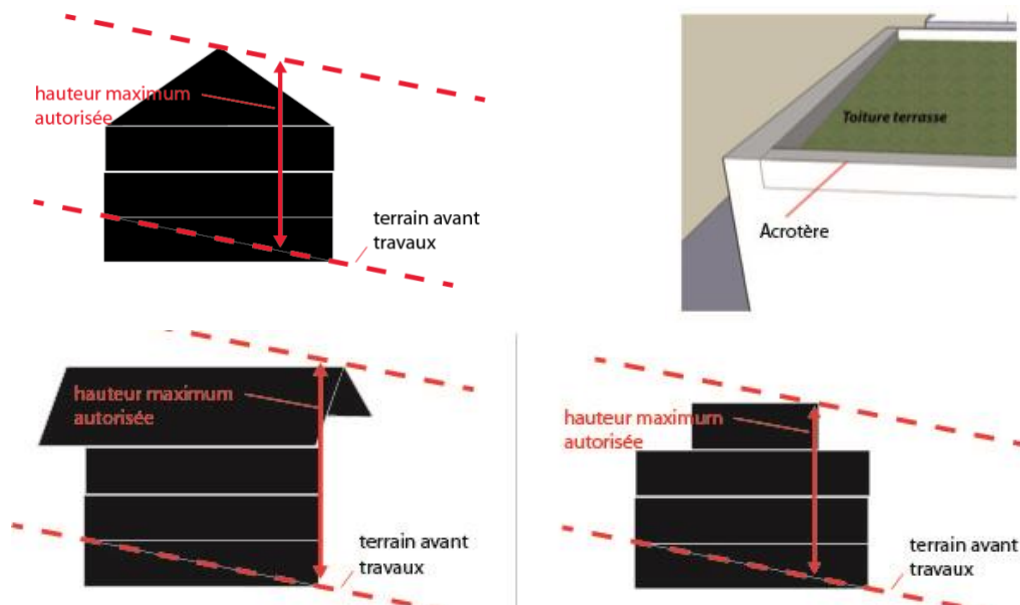


Schéma illustratif (à titre indicatif)

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

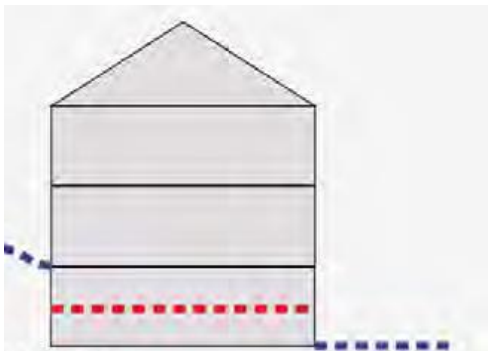
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (dans la limite d'une hauteur de 2 m) : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les panneaux solaires ou photovoltaïques.

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

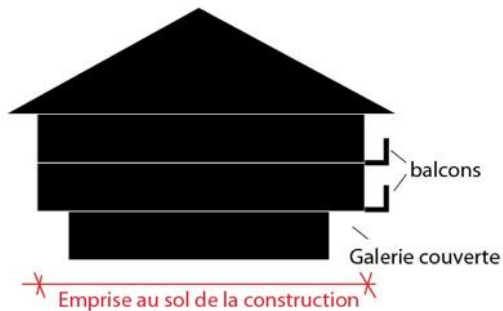
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

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

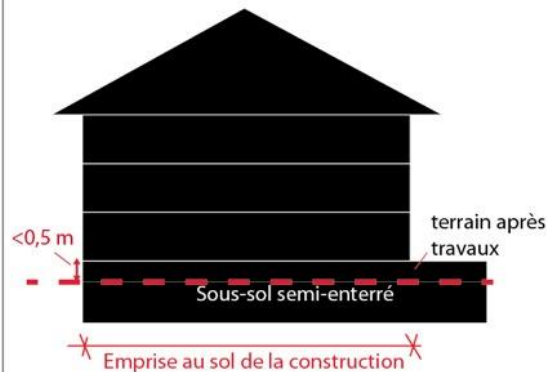
DISPOSITIONS GENERALES

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

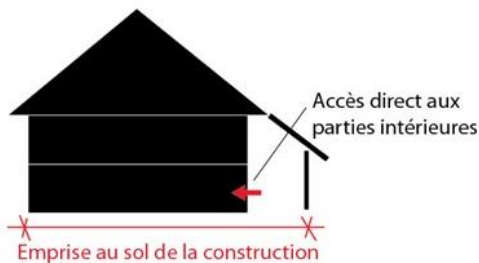
Cas des balcons et des galeries couvertes



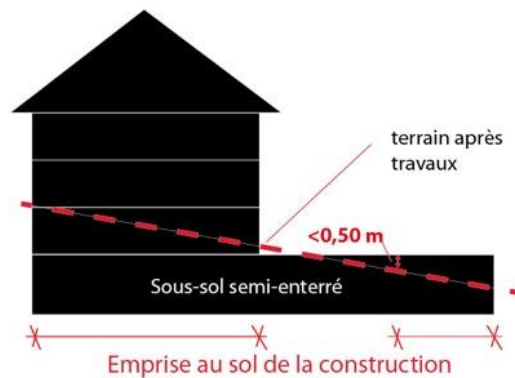
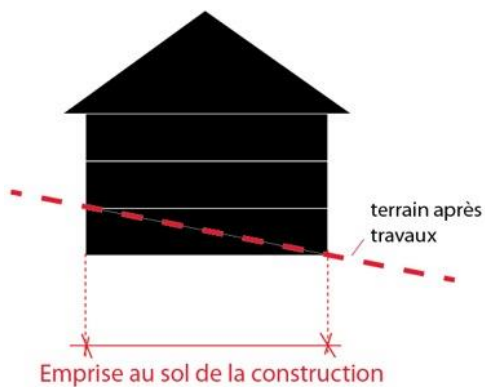
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas d'un terrain en pente



Schémas explicatifs

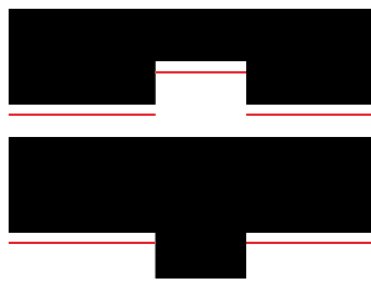
III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES DE FAÇADE MAXIMUM EN SECTEUR UD

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les systèmes de ventilation et de climatisation ;
- les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

DISPOSITIONS GENERALES

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

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

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

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

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

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

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

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

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

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés :

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

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

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

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

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

MODALITES DE REALISATION :

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

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

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas

DISPOSITIONS GENERALES

satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

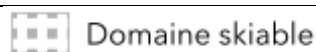
Dans tous les cas, les places de stationnement devront se situer à moins de 150m de distance du terrain d'assiette, sur domaine privé ou public

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

DISPOSITIONS GENERALES

IV : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES

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



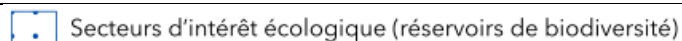
Seuls sont autorisés dans ces secteurs, nonobstant toute disposition contraire au règlement propre à la zone concernée :

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

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

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

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



Seuls sont admis :

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages) ;

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

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

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

Ces défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

DISPOSITIONS GENERALES

Autres dispositions

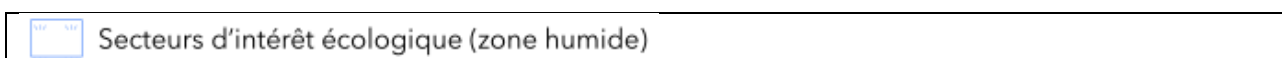
Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges :

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

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

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

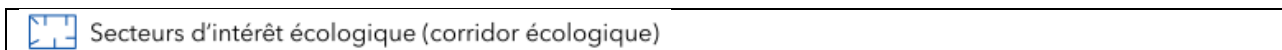
SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (ZONES HUMIDES) REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Sont interdits :

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

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




Seuls sont admis :

- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...) ;
- les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

DISPOSITIONS GENERALES

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

 Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

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

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

 Secteurs d'intérêt paysager à protéger
 Verger à protéger

Seuls sont admis :

- les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie ;
- il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- en outre, sont autorisés à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels ;
- pour les habitations existantes :
 - les extensions si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m² d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être situées à moins de 10 m de la construction principale ;
- la création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux pluviales ou à l'alimentation des animaux ;

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

IV.3 LES CONSTRUCTIONS D'INTÉRÊT



Construction d'intérêt

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

Les extensions volumétriques sont interdites à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées existantes) et le caractère architectural du bâti.

Seules les annexes non accolées sont autorisées.

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

IV.4 LES CHALETS D'ALPAGES



Chalet d'alpage

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

L'extension limitée ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante régulièrement édifiée avec une surface maximum de 60 m² de surface de plancher ou de surface taxable, et dans la limite d'une seule extension.

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

Pour information :

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

DISPOSITIONS GENERALES

IV.5 LES GRANGES DE LA PLAINE DE PASSY



Grange de la plaine de Passy

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

IV.5 LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION



Changement de destination possible

Seules sont autorisées :

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

- Dans les STECAL, le changement de destination des bâtiments existants si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole vers les destinations autorisées dans les STECAL identifiés autorisés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme et sous les conditions cumulatives suivantes
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU ;
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération ;
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération ;
 - le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

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

DISPOSITIONS GENERALES

IV.6 LA PROGRAMMATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



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

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

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

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

Dans les OAP sectorielles concernées

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

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

Les OAP concernées :

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

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

La zone 2AU est aussi concernée :

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

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

Tout programme de logement comportant au moins 6 logements et/ou supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 35% de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes.

DISPOSITIONS GENERALES

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

Sont pris en compte pour la création de logements :

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

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



Qu'entend le règlement par logement social pérenne ?

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

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

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

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

xxxx Diversité commerciale

Afin de favoriser la **mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16** du code de l'urbanisme :

- les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif**, en **rez-de-chaussée** ;
- dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comprenant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée ;
- le **changement d'usage ou de destination est interdit**.

DISPOSITIONS GENERALES

V : DÉFINITIONS

Acrotère

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

Affouillements (ou déblais)

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

Alignement

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

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

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Attique

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

Bâtiment

Construction couverte et close.

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

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

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

Clôture à claire-voie

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

DISPOSITIONS GENERALES

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

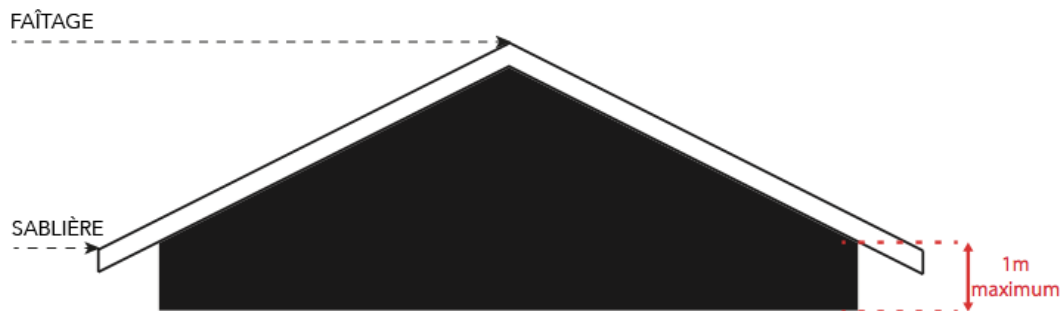
Construction démontable

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

Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Établissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

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

Démolition

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

Démolition partielle

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

DISPOSITIONS GENERALES

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Eléments techniques et décoratifs

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

Voies et emprises publiques

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

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

Enrochements de type cyclopéens

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

Espaces libres

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

Espaces perméables

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

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

Espace vert

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

Espaces verts de pleine terre

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

Exhaussement (ou remblais)

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Extension limitée (Trame identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

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

Faitage

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

Limites séparatives

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

Locaux et équipements techniques

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

Mur ou façade pignon

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

Quinconce (implantation en)

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

Réhabilitation

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

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps des intempéries l'usure etc. La rénovation ne doit pas t'être confondu avec la réhabilitation, par ailleurs la rénovation nécessite le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage

Restauration

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

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

DISPOSITIONS GENERALES

Sous-destinations

« Exploitation agricole »	<p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, à des fins d'activités professionnelles. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Critère de définition d'une exploitation agricole (source Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc)</p> <p>Les critères de définition d'une exploitation agricole sont précisés dans l'additif au rapport de présentation relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU.</p> <p>L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers feront l'objet d'un avis des services compétents</p>
« Exploitation forestière »	<p>Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière à des fins d'activités professionnelles</p>
« Logement »	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>
« Hébergement »	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
« Artisanat et commerce de détail »	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>
« Restauration »	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>
« Commerce de gros »	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.</p>
« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>
« Hébergement hôtelier et touristique »	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p>
« Cinéma »	<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et »	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elles comprennent notamment les constructions de l'Etat, des collectivités</p>

DISPOSITIONS GENERALES

assimilés »	territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« Salles d'art et de spectacles »	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« Équipements sportifs »	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« Autres équipements recevant du public »	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« Industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« Entrepôt »	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« Bureau »	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« Centre de congrès et d'exposition »	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Terrain naturel avant travaux

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

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte

DISPOSITIONS GENERALES

altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

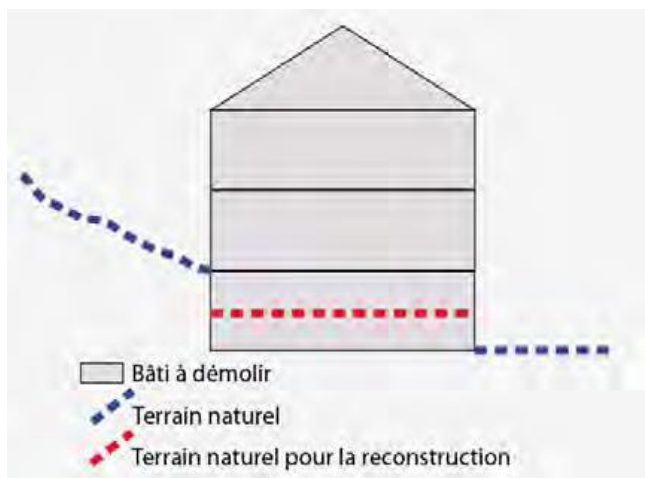


Schéma illustratif (à titre indicatif)

SECTEURS URBAINS MIXTES

SECTEURS URBAINS MIXTES

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend :

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

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

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

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

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

Zone à vocation principalement résidentielle accueillant de l'habitat.

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

Zone à vocation résidentielle accueillant principalement de l'habitat.



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

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



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

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

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

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

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

SECTEURS URBAINS MIXTES

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

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

SECTEURS URBAINS MIXTES

- Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

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

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

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

ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Se référer au titre IV des dispositions générales

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Se référer au titre IV des dispositions générales

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

4-1-1 REGLE GENERALE

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

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

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

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

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

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°1

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

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

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

4-1-2 REGLE PARTICULIERE N°2

Le recul est également de **5m** pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie **et les entrées/sorties**.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

4-1-3 REGLE PARTICULIERE N°1

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

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

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

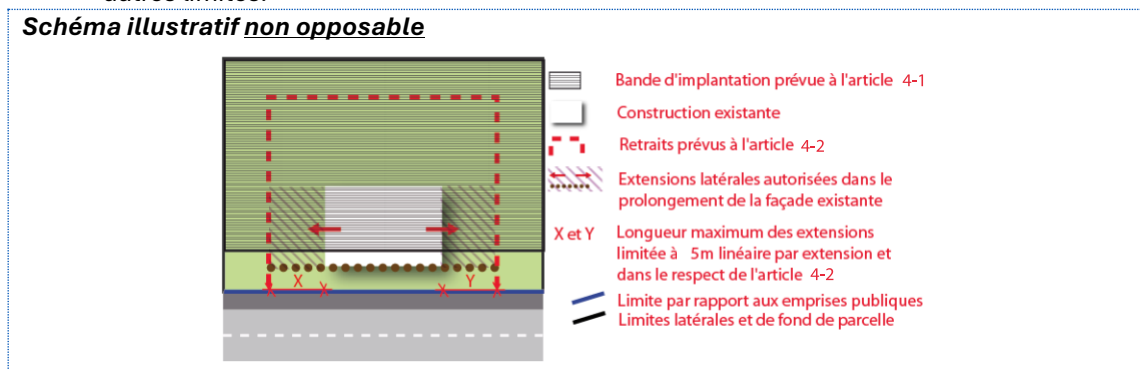
publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

4-1-4 REGLE ALTERNATIVE N°2

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

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

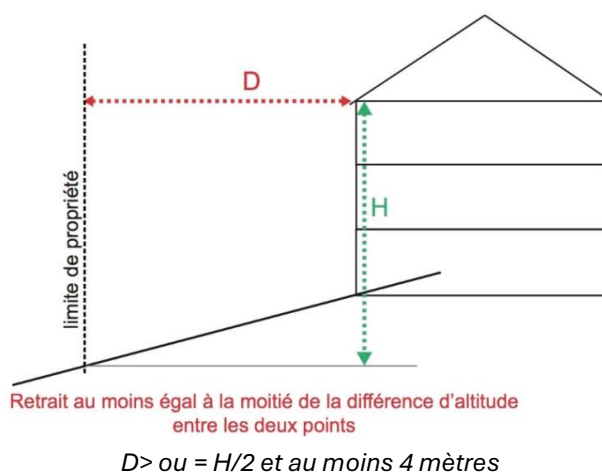
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant ;
- qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.



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

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

4-2-2 Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de l'emploi de la règle 4-4-4, ou 4-4-5 ou 4-4-6 : dans ce cas, le recul exigé est égal à celui existant avant la surélévation.

4-2-3 Pour les parties enterrées des constructions :

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

4-2-4

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

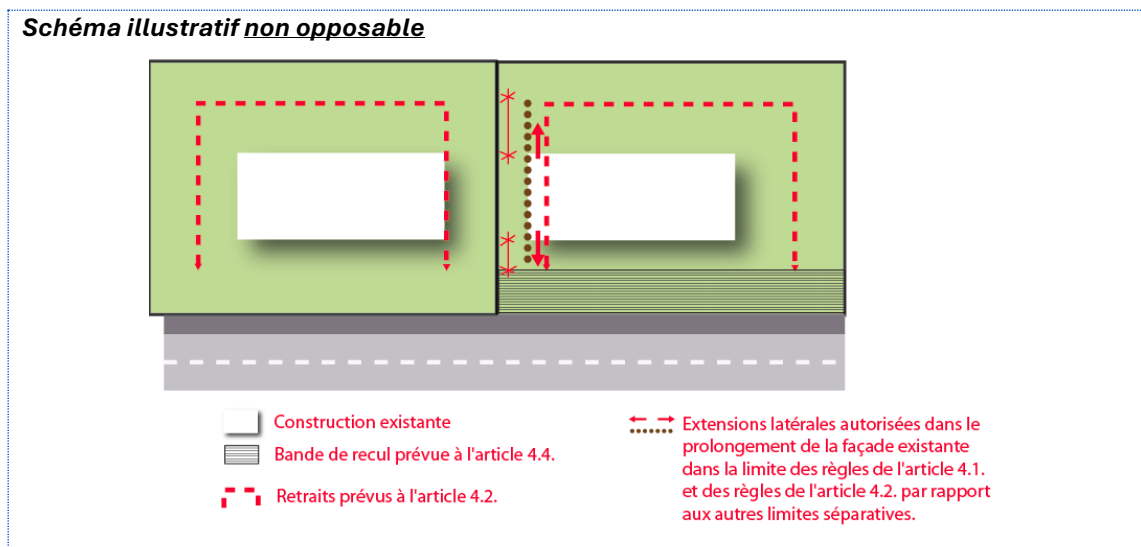
- Leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- La longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m.

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

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

4-2-5 REGLE ALTERNATIVE N°1

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



4-2-6 REGLE ALTERNATIVE N°2

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

4-2-7 REGLE ALTERNATIVE N°3

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

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

SECTEURS URBAINS MIXTES

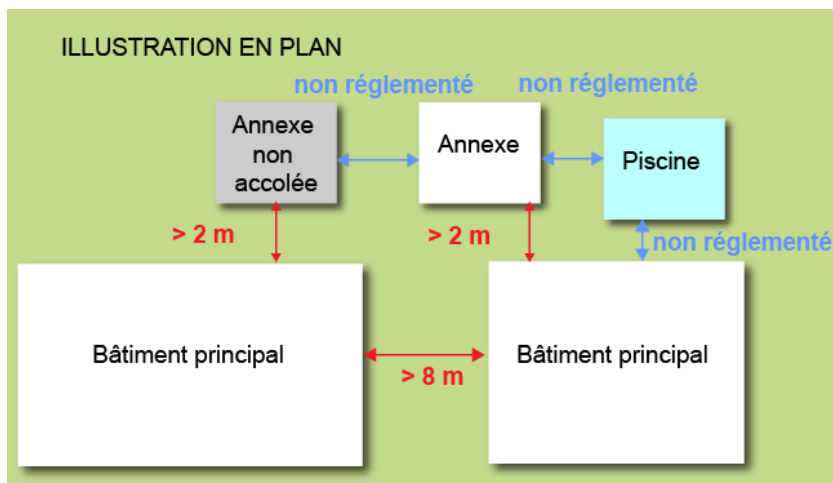
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments principaux ne peut être inférieure à 8 mètres.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.



4-4/ HAUTEUR

4-4-1 La hauteur d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

4-4-2 REGLES GENERALES

En secteurs UA :

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

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

En secteurs UB :

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

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

En secteurs UC et UD :

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

Dans le cas de toitures plates et de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout

point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser **8 m**.

4-4-3 REGLE PARTICULIERE N°1

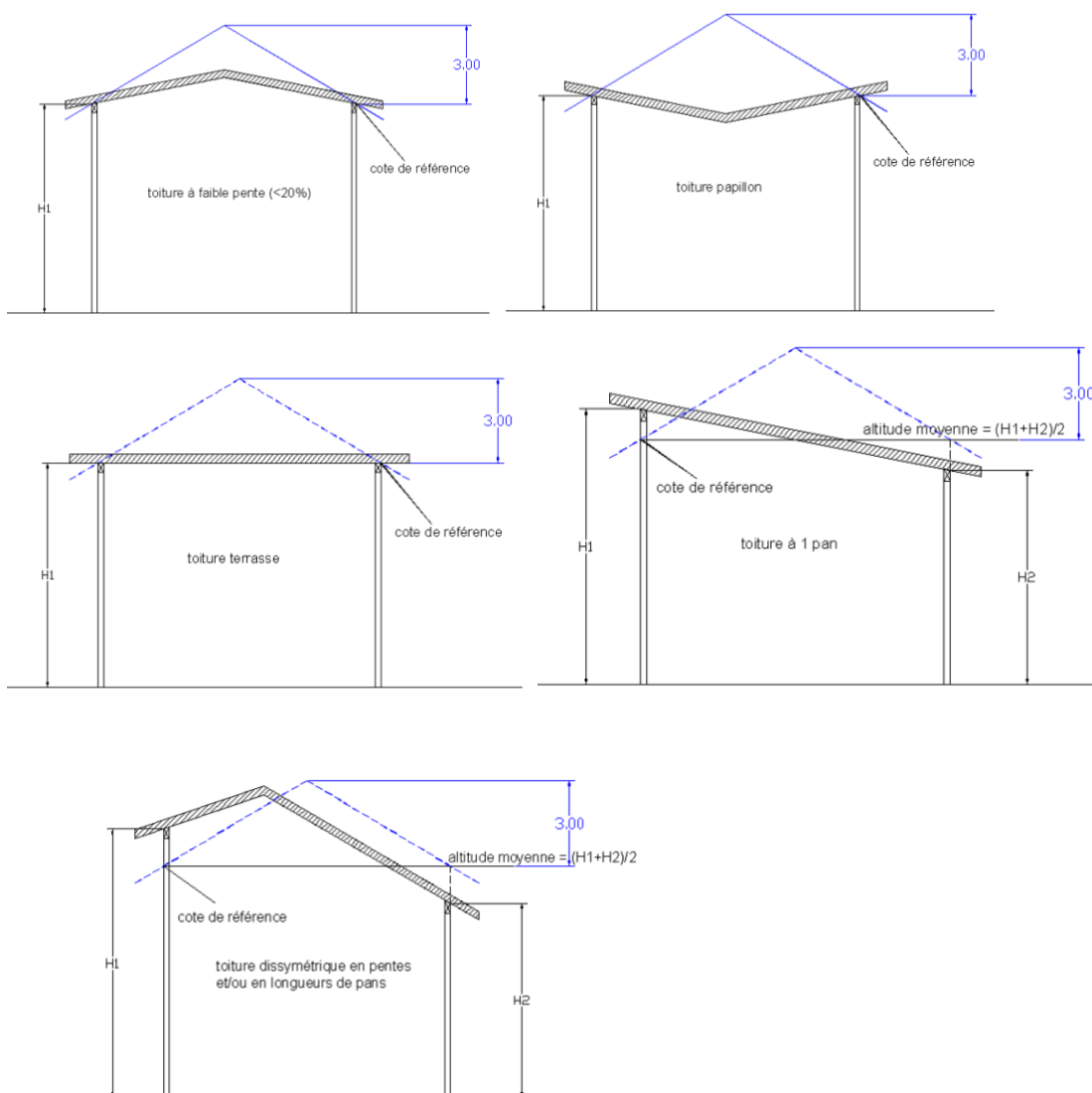
De plus, au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux. **En ce sens, la hauteur pourra être majorée dans la limite de 30%.**

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

La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) ou de toits papillon en toitures à 2 pans : La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

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



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

SECTEURS URBAINS MIXTES

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

4-4-5 REGLE ALTERNATIVE N°2

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

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

4-4-6 REGLE ALTERNATIVE N°3

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

En secteurs UAc et UC :

Non règlementé.

En secteurs UB :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 0,25.

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

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

En secteurs UC et UD :

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

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

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

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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



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

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

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

SECTEURS URBAINS MIXTES

demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

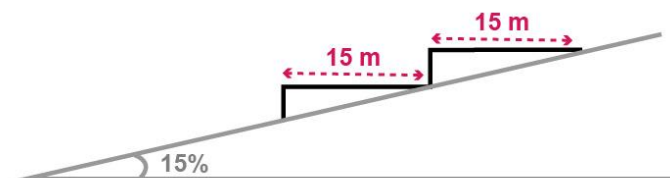
L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

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

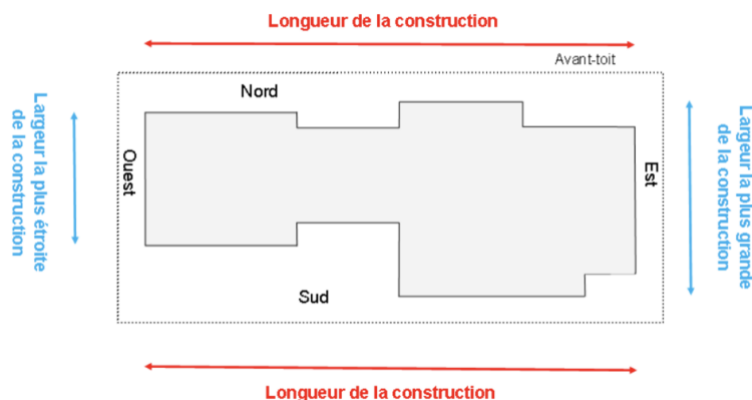
De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ LINEAIRES DE FAÇADE

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



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

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

Pour toute construction dans les coteaux :

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

Pour toute construction dans la plaine :

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

5-4/ ASPECT DES TOITURES

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

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

Les pentes de toiture seront comprises :

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

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

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

De plus, dans les coteaux :

Les toitures terrasses et les toitures plates sont interdites.

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

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

En outre, elles sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non dans l'un des cas suivants :

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

De plus, dans la plaine :

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

Les matériaux de couverture

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

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

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

Les balcons et terrasses

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

Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

Composition des clôtures

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

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

De plus, dans les coteaux :

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

5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de présenter une teinte se rapprochant de celle de la partie du bâtiment où les panneaux sont implantés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures. En revanche, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade et sur les balcons.
- Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositif(s) en cause seront dans tous les cas réalisé(s) selon les

SECTEURS URBAINS MIXTES

caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé. De plus, il conviendra de définir une implantation qui minimise les nuisances sonores et visuelles.

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

Le présent article ne s'applique pas :

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

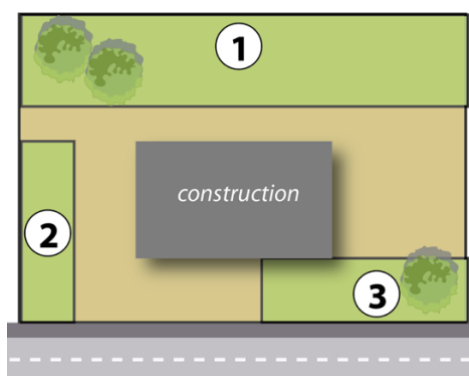
6-1/ REGLES QUALITATIVES

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

6-2/ REGLES QUANTITATIVES

- **En secteurs UA** : pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **50 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces vert**.
- **En secteurs UB** : pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **35 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.
- **En secteurs UC** : pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.
- **En secteurs UD** : pour toute opération générant plus de 100 m² de surface de plancher, **50 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% en deux tenants maximum.

Schéma illustratif non opposable



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

SECTEURS URBAINS MIXTES

6-3/ REGLE COMPLEMENTAIRE

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

6-4/ REGLES ALTERNATIVES

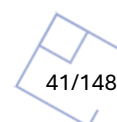
Pour les extensions des bâtiments principaux existants (hors cas de démolition-reconstruction) à la date d'approbation du PLU : la règle quantitative définie au 6-2 ne peut avoir pour effet de ne pas permettre l'extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation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

ARTICLE U7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

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



SECTEURS URBAINS MIXTES

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Salle d'art et de spectacle	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.
Autres équipements recevant du public	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.

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

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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



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

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

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

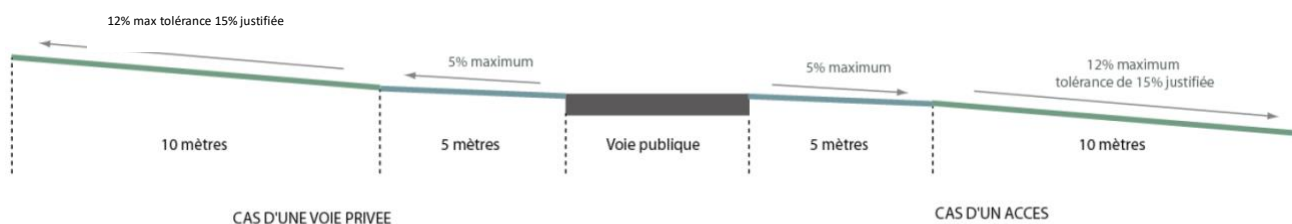
ARTICLE U8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCÈS

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE U9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

SECTEURS URBAINS MIXTES

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

9.2 – EAUX USEES

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

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

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

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

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

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

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

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

ZONE UE

ZONE UE D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à vocation d'équipements publics.



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

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

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

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

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

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

ZONE UE

	UE	UET
HABITATION		
Logement	C	C
<p>Les bâtiments à usage d'habitation ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone ; - ils sont directement liés aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone ; - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher. 		
Hébergement	C	C
<p>Les bâtiments d'hébergement sont également autorisés s'ils sont liés au collège (internat, hébergement du personnel du collège) ou à la colonie de vacances.</p>		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	I	I
Commerce de gros	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
Hébergement hôtelier et touristique	I	A
Cinéma	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
Salles d'art et de spectacles	A	A
Equipements sportifs	A	A
Autres équipements recevant du public	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	I	I
Entrepôts	I	I
Bureau	C	C
<p>Les bureaux ne sont admis qu'à la condition qu'ils soient liés aux équipements publics et d'intérêt collectif ou aux bâtiments d'hébergements autorisés dans la zone,</p>		
Centre de congrès et d'exposition	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	I	I
Exploitation forestière	I	I

ZONE UE

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les **aires de stationnements** liées aux équipements sont admises, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - o les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

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

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au terrain aménagé. Cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

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

- Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ZONE UE

- Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées.

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

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

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

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

Implantation

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

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

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

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

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

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

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

ZONE UE

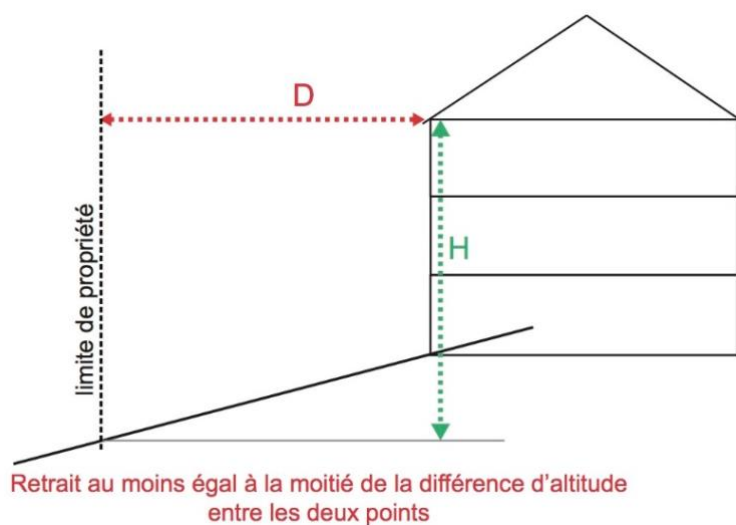
4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation

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

Pour les bâtiments principaux :

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



$$D > \text{ou} = H/2 \text{ et au moins 4 mètres}$$

Pour les parties enterrées des constructions :

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

Pour les annexes :

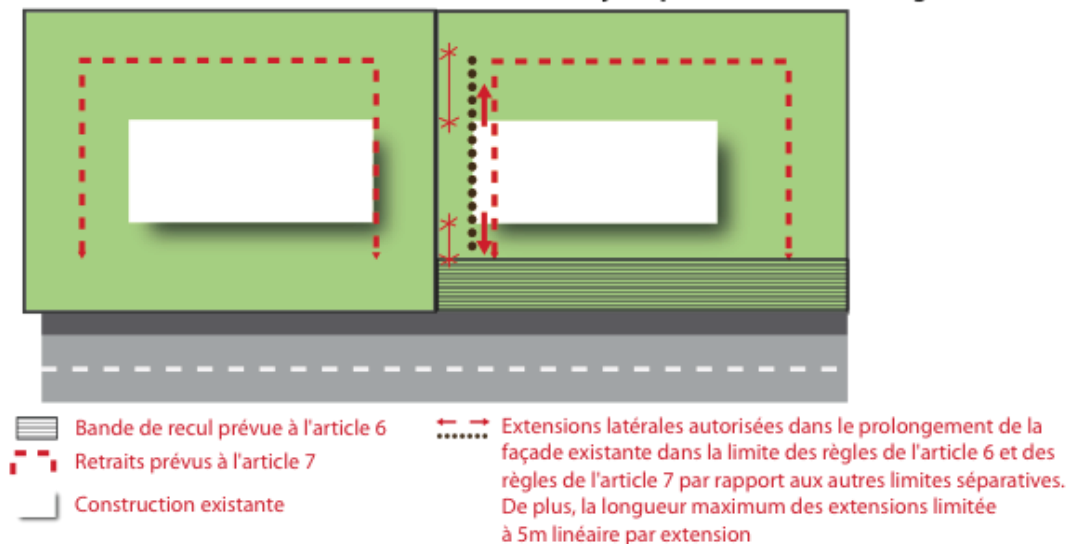
Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul.

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

ZONE UE

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



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

Non réglementé

4-4/ HAUTEUR

Non réglementé

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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



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

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

ZONE UE

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

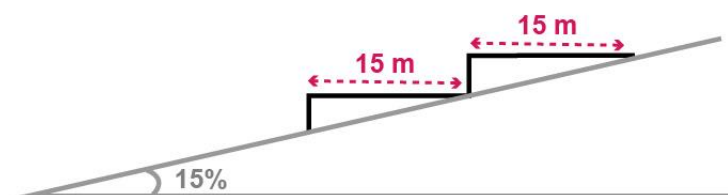
La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou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

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

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

De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

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

Pour toute construction :

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

Les teintes blanches et vives sont interdites.

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

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

Les matériaux de couverture

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

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

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mur bahut inclus s'il en existe un, est de **2m** maximum avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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

Composition des clôtures

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

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

De plus, dans les coteaux :

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

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

ZONE UE

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

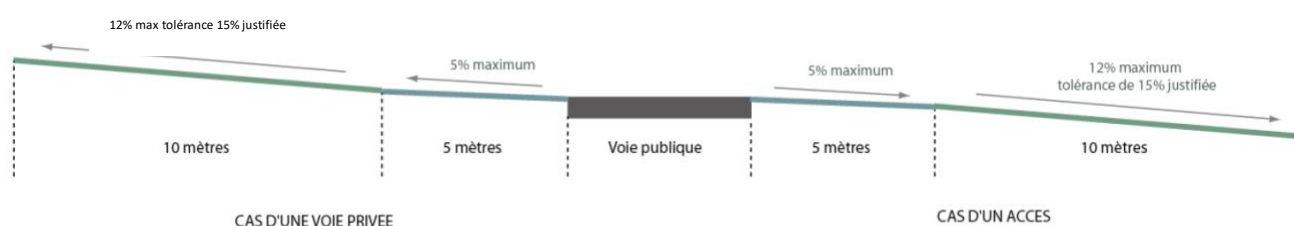
ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

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

9.2/ EAUX USEES

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

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

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

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

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

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire

de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

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

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

ZONE UT

ZONE UT D'ACCUEIL DES ACTIVITES TOURISTIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

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



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

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

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

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

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

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



ZONE UT

		UT
HABITATION		
	Logement	C
	Hébergement	C
Seuls sont autorisés les logements et/ou les hébergements accessoires à la destination principale et liés au logement ou à l'hébergement du personnel.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	C
> Le commerce et l'artisanat de détail, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m ² de surface de plancher et sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage.		
	Restauration	A
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	Hébergement hôtelier et touristique	C
Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher : les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieure à 10 % de la surface de plancher « hébergement hôtelier et touristique » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés.		
	Cinéma	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Equipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	I
	Entrepôts	I
	Bureau	C
> Seule la réfection et l'extension des surfaces de bureaux existantes est autorisée.		
	Centre de congrès et d'exposition	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I

De plus sont interdits :

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

ZONE UT

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

- Les aires de stationnements liées aux activités, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.

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

- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

ZONE UT

- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

- Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au terrain aménagé. Cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées)

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

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

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

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

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

ARTICLE UT 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Se référer au titre IV des dispositions générales

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Se référer au titre IV des dispositions générales

ARTICLE UT 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

Implantation

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

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

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

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

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

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

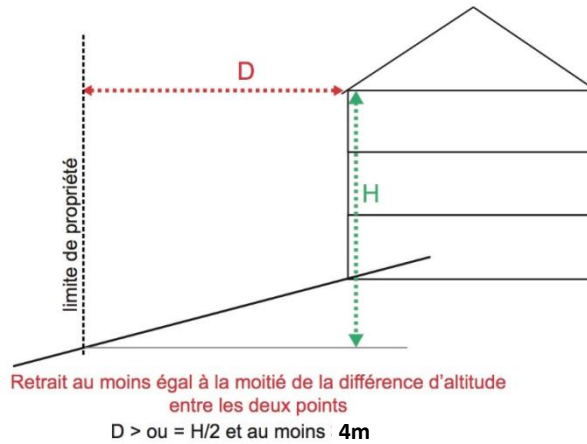
L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

ZONE UT

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

Implantation

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



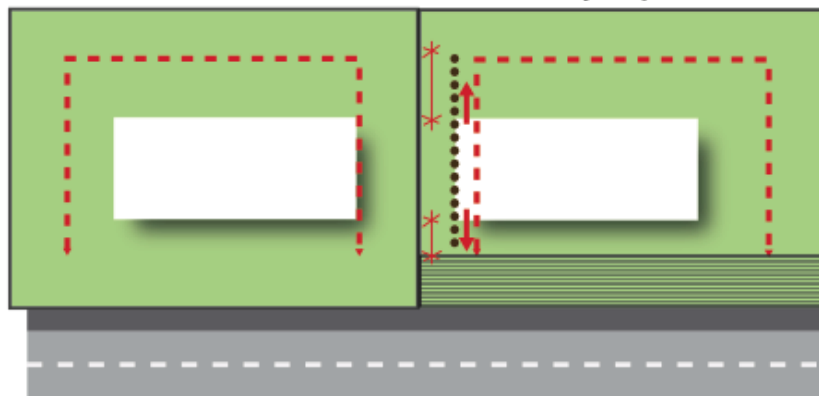
Les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

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

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

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.


le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



 Bande de recul prévue à l'article 6

 Retraits prévus à l'article 7

 Construction existante

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

ZONE UT

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

Implantation libre.

4-4/ HAUTEUR

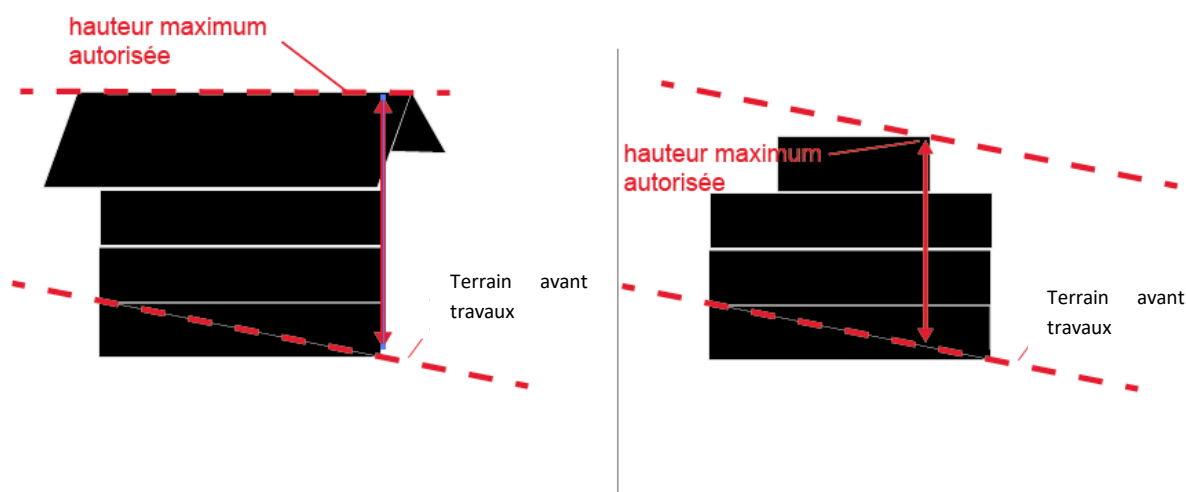
Généralités

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

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

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



Hauteur absolue

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

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

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

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

ZONE UT

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



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

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

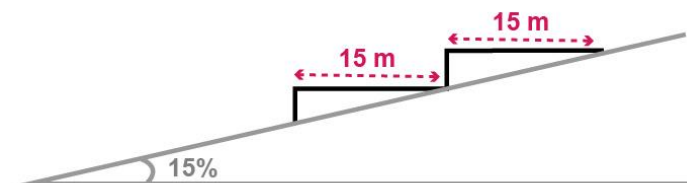
Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

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

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

De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

ZONE UT

devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

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

Pour toute construction dans les coteaux :

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

Pour toute construction dans la plaine :

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

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

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

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

De plus, dans les coteaux :

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

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

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

De plus, dans la plaine :

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

Les matériaux de couverture

ZONE UT

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

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

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

Les balcons et terrasses

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

Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

Composition des clôtures

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

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

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de

ZONE UT

ruissellement.

ARTICLE UT 7- STATIONNEMENT

Généralités

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

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

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

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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

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

ZONE UT

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

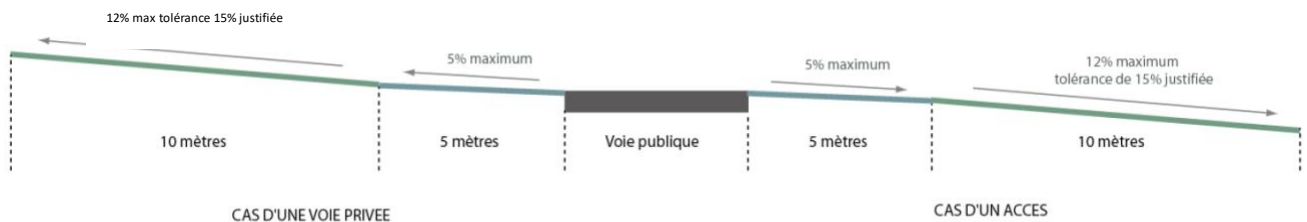
ARTICLE UT 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE UT 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

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

9-2/ EAUX USEES

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

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

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

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

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

9-2/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

ZONE UT

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

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

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

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

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

ZONE UX

ZONE UX D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone comprend les secteurs suivants :

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



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

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

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

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

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

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

ZONE UX

	UX	UXS	UXC
HABITATION			
Logement	C	I	C
<p>Les bâtiments à usage de logement ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone, - ils sont directement liés aux activités, équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone, - ils sont intégrés au bâtiment d'activité : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité et ne dépasse pas 70 m² de surface de plancher, - il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité. <p>Complémentaire en secteur Ux uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions mesurées de 30m² de surface de plancher maximum pour les bâtiments à vocation de logements existants à la date d'approbation du PLU. 			
Hébergement	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	C	I	C
<p>En secteur Ux uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'artisanat et le commerce de détail, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité industrielle (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m² de surface de plancher ; <p>En secteur Uxc uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'artisanat et le commerce de détail , sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage. 			
Restauration	C	I	A
Seules les activités de restauration liées au fonctionnement des entreprises de la zone.			
Commerce de gros	A	I	A
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	I	A
Seules les extensions des bâtiments existants comprenant des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la date d'approbation du PLU.			
Hébergement hôtelier et touristique	I	I	A
Cinéma	I	I	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
Salles d'art et de spectacles	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	A
Autres équipements recevant du public	I	I	A

ZONE UX

	UX	UXS	UXC
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	A	A	I
Entrepôts	C	I	C
En secteur Ux uniquement : <ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts s'ils sont des annexes liées à l'activité principale (autorisée sans condition) ; 			
En secteur Uxc uniquement <ul style="list-style-type: none"> - les entrepôts s'ils sont des annexes liées à l'activité industrielle (autorisée sans condition) et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300m² de surface de plancher. 			
Bureau	A	C	A
En secteur Uxs uniquement <ul style="list-style-type: none"> - les bureaux, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité principale et dans la limite de 100m² de surface de plancher. 			
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

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

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

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

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

ZONE UX

- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Se référer au titre IV des dispositions générales

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Se référer au titre IV des dispositions générales

ARTICLE UX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

Implantation

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

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

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

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

Le recul est porté à 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

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

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

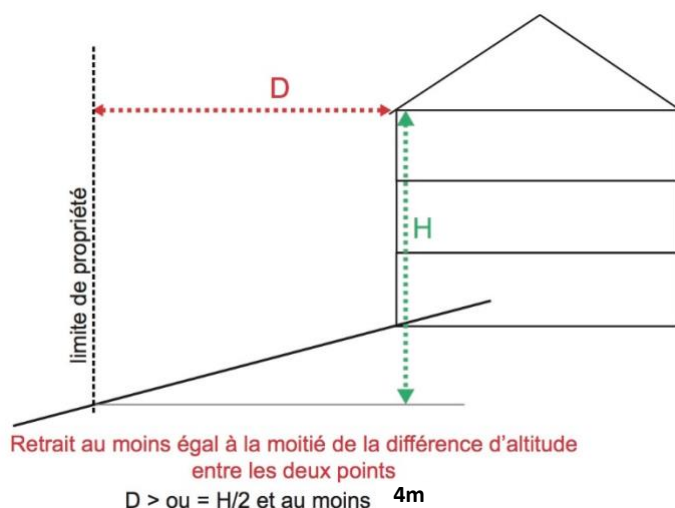
ZONE UX

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

Implantation

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite

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



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

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

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

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

Implantation libre.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Hauteur absolue

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

En secteur UXC la hauteur est limité à 14m,

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

ZONE UX

4-5/ EMPRISE AU SOL

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

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

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

Généralités

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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

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

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

Pour toute construction :

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

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

Seules sont autorisées en toiture :

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

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

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

Les matériaux de couverture

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

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les matériaux de couverture présenteront des teintes grises. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent une teinte grise. L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des bâtiments voisins.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

Composition des clôtures

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

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



ZONE UX

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Pour toute opération d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

Généralités

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

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

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

Toute surface commencée est une surface due.

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

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

ZONE UX

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

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

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

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

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

ZONE UX

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

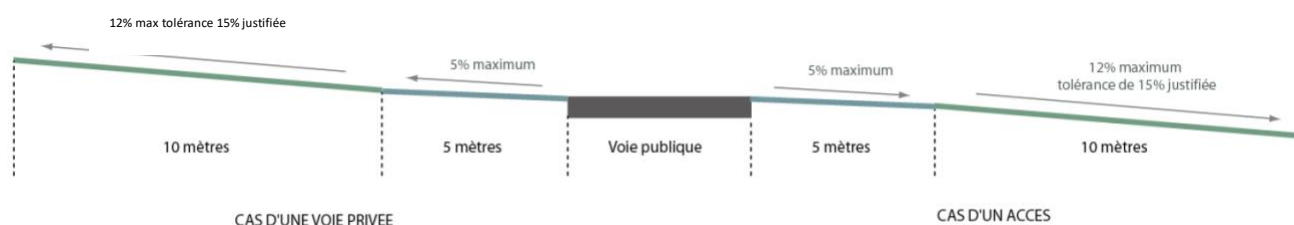
ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

ZONE UX

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

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

9-2/ EAUX USEES

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

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

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

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

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

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

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

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

ZONE UX

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

9-5/ DECHETS

9-5-1/ REGLE GENERALE

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

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher ou de plus de 5 lots, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterré pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire pourra être consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra dans certains cas préconiser une autre solution.

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

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

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

ZONE UZ

ZONE UZ : CORRESPONDANT A L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE LIEE A L'A40, VIADUC DES EGRATZ ET N1204

CARACTERE DE LA ZONE :

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



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

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

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

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

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

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

ZONE UZ

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

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

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

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

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain

ZONE UZ

naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UZ 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ZONE UZ

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

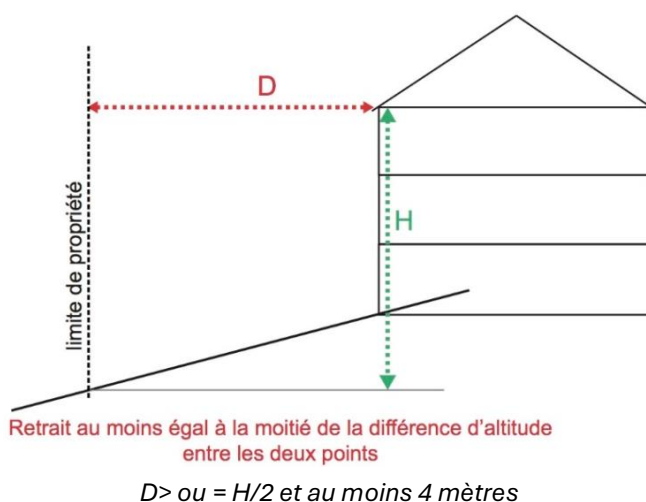
- Implantation

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

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

Implantation

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



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

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

Non règlementé.

4-4/ HAUTEUR

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

Généralités

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

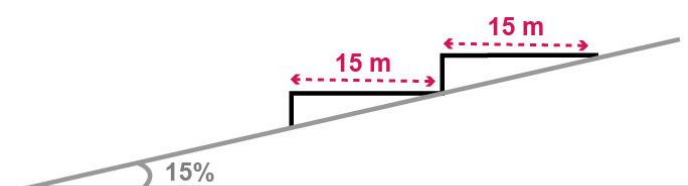
La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons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

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

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

De plus, dans les coteaux :

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



5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

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

ZONE UZ

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

Seules sont autorisées les toitures à plusieurs plans.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Composition des clôtures

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

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

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

ARTICLE UZ 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

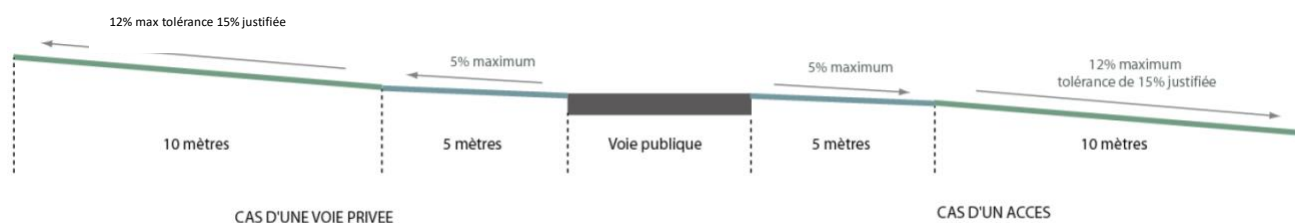
ARTICLE UZ 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE UZ 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

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

9-2/ EAUX USEES

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

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

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

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

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

ZONE UZ

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

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

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

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

9-5/ DECHETS

Non réglementé.

ZONE UF

ZONE UF : CORRESPONDANT A L'INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

CARACTERE DE LA ZONE :

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



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

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

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

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

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

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

ZONE UF

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

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

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

2-1/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS

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

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

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

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

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain

ZONE UF

naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UF 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

ZONE UF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

Généralités

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

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

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,2 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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

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

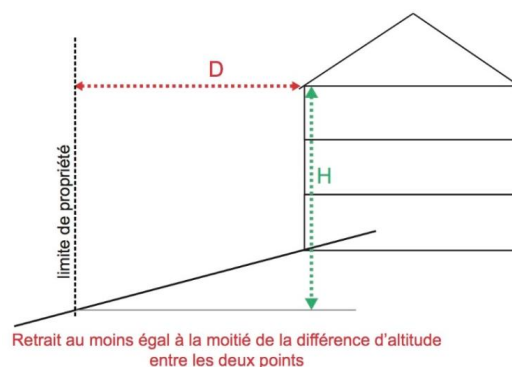
Implantation

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

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

Implantation

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



$$D > \text{ou} = H/2 \text{ et au moins 4 mètres}$$

ZONE UF

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

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

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

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

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

GENERALITES

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

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

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

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

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

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

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

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

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

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la

ZONE UF

date d'approbation du PLU.

Seules sont autorisées les toitures à plusieurs plans.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

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

Composition des clôtures

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

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées.

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

ARTICLE UF 7- STATIONNEMENT

Non réglementé.

7-1/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

ZONE UF

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

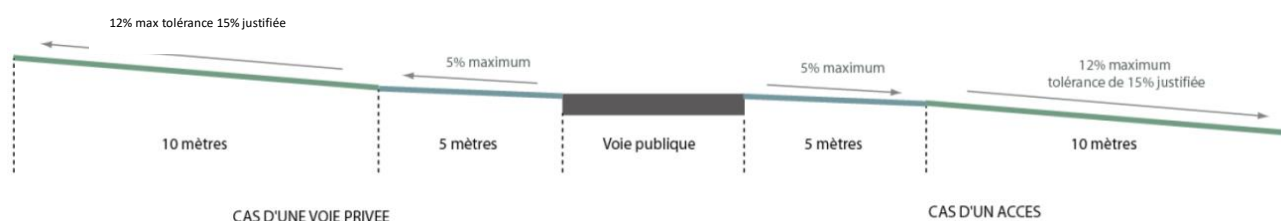
ARTICLE UF 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

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



8-2/ VOIRIES

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

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

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

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

ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

ZONE UF

sanitaires jointes au P.L.U.

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

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

9-2/ EAUX USEES

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

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

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

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

9-3/ EAUX PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

9-4/ RESEAUX SECS

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil

ZONE UF

du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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

9-5/ DECHETS

Non réglementé.

ZONES À URBANISER

ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUb**, correspondant aux zones de développement moyennement denses des hameaux et répondant aux règles de la zone Ub
- **1AUd**, correspondant aux espaces résidentiels périphériques et répondant aux règles de la zone Ud
- **1AUx**, correspondant aux zones d'activité commerciales et répondant aux règles de la zone Ux

Les réseaux sont existants à proximité immédiate ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.



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

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

ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

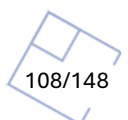
ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : se référer complémentaires aux OAP.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux



ZONE 1AU

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ZONE 1AU

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUx** : voir les règles de la zone Ux

ZONE 2AU

ZONE 2AU SECTEUR NON EQUIPE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone 2AU** correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU

Pour le secteur de Champlan-Chavouents, la zone 2AU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est également conditionnée à la réalisation d'une étude technique préalable concernant les risques de crues torrentielles qui démontre la sécurisation de l'urbanisation de la zone.

Elle comprend :

- **2AU** : secteur non équipé à urbaniser à moyen et long terme

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques aux zones 2AU.



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

ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol sont interdites, à l'exception de certaines destinations et sous destinations, occupations du sol et activités autorisées sous conditions définies à l'article 2-2

ARTICLE 2AU 2 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourent aux missions des services publics, et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- *Les adaptations, la réfection des constructions existantes*
- *le changement de destination vers des logements, de l'hébergement, des commerces et de l'artisanat de détail, des services, de l'hôtellerie et/ou de la restauration.*
- *Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site*
- *Une annexe est autorisée dans la limite de 30m² d'emprise au sol.*
- *La démolition est autorisée sous réserve de l'avis de l'ABF.*

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer au titre IV des dispositions générales

ZONE 2AU

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7- STATIONNEMENT

Dans le cas d'opération de changement de destination imposant la création de stationnements couverts (ex : logements, commerces...), ceux-ci seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère et ne compteront pas dans les 30m² d'annexes autorisées.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé



ZONE AGRICOLE : A

ZONE AGRICOLE

ZONE AGRICOLE : A

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un secteur A, secteur agricole.
- les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (**STECAL**)



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

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

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE A 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

ZONE AGRICOLE : A

Destinations	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	C
Habitation	logement	C
	hébergement	C
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue accueil du public	I
	Hébergement hôtelier et touristique	C
	Cinéma	I
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	C
	Etablissements d'enseignement	I
	Etablissement de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacle	I
	Équipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

De plus sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules, hors engins agricoles ou forestiers et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

ZONE AGRICOLE : A

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- Sont autorisés les remblais s'ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement) et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide.
- Les exploitations forestières sont autorisées si elles sont existantes.
- **Dans la zone A, les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés ci-après :
 - Les **bâtiments à caractère fonctionnel** nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les **nouveaux bâtiments d'élevage** doivent être situés à plus de 50 m des bâtiments à usage d'habitations voisines et des zones urbaines ou à urbaniser sauf disposition particulière du RSD.
Pour information, les ICPE doivent être implantés à 100 m minimum des habitations, sauf dérogation.
 - Les **annexes touristiques** des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher.
 - Les **points de vente** de leurs productions sous réserve :
 - d'être aménagées dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe accolée dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
 - l'activité de transformation doit être déclarée au Répertoire des Métiers,
 - l'activité de transformation et commerces doit être en lien avec l'agriculture
 - Les **campings à la ferme** seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
 - De plus, dans la zone A, **les locaux de surveillance aux actifs agricoles** des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
 - Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation, et devra être intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 70 m² par exploitation,
 - Avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
 - Une annexe (accolée ou non) sera autorisée pour une superficie cumulée maximum de 30 m² d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale.

ZONE AGRICOLE : A

- **De plus, pour les bâtiments existants d'habitation, dans la zone A au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :**
 - les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol cumulée, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. Les piscines sont interdites.
 - Les panneaux solaires au sol sont également autorisés en plus des deux annexes, uniquement s'ils sont implantés à 10 m au plus du bâtiment principal et sur une emprise inférieure à 20 m². De plus, leur hauteur est limitée à 1,80 m.

- **En zone A, sont admis les abris pour animaux de moins de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage par rapport au terrain naturel et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel**

- **Dans le STECAL n°6 : « Activité touristique - rafting », sont admis uniquement :**
 - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre
 - les bureaux et services où s'effectuent de l'accueil du public s'ils sont liés à l'activité principale autorisée.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé

ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

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

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

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

Le recul est également de 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

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

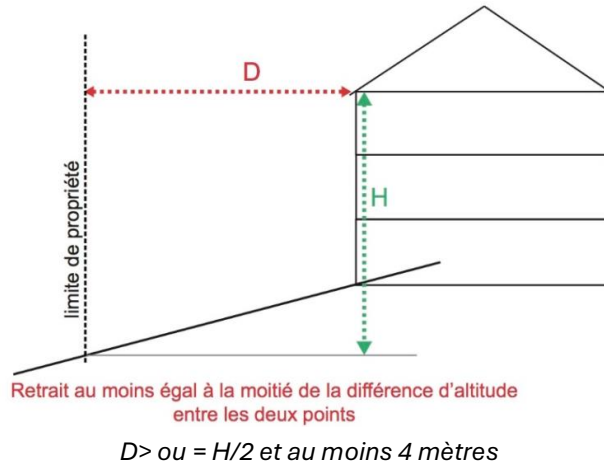
L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

ZONE AGRICOLE : A

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

Pour les bâtiments principaux :

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



Pour les parties enterrées des constructions :

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

Pour les annexes :

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

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

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

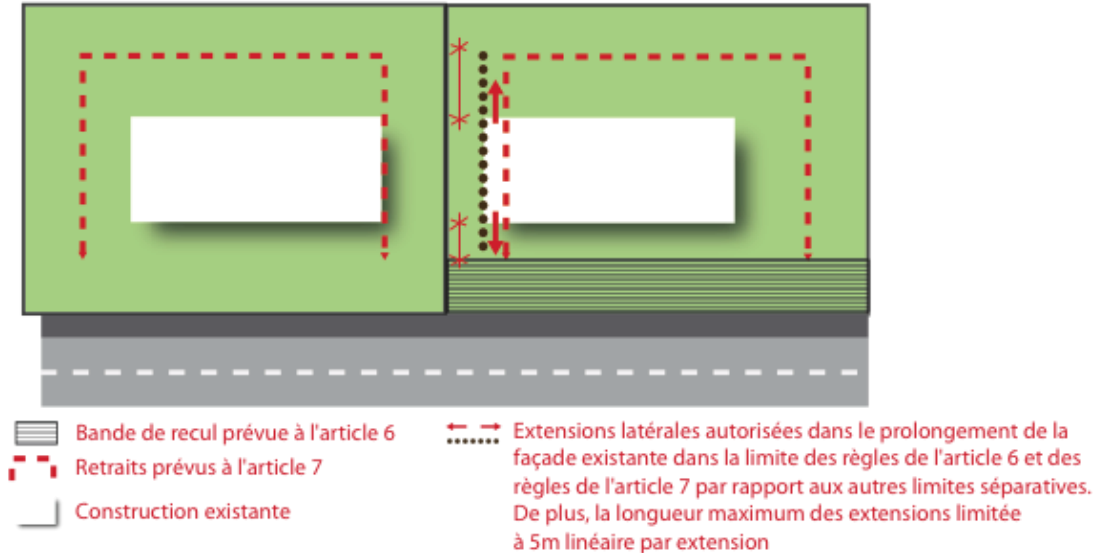
- leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 15m.

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

ZONE AGRICOLE : A

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



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

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.

4-4/ HAUTEUR

Généralités

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

Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas dépasser **10 m maximum**. Cette hauteur est portée à 12,5 m au droit des accès des garages et parkings souterrains exclusivement. Le nombre de niveaux est limité à **R + 1 + Combles**

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

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser **12 m maximum**

Dans le STECAL n°6, la hauteur ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

ZONE AGRICOLE : A

4-5/ EMPRISE AU SOL

Dans le STECAL n°6, l'emprise au sol est limitée à 0,20, bâtiments existants compris.

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



Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau.

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

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

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

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

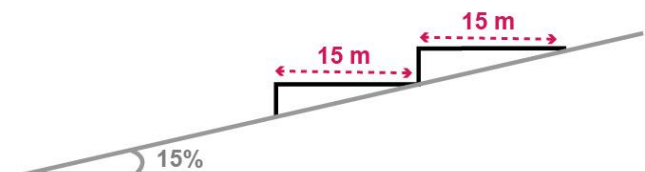
Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.

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

De plus, dans les coteaux :

L'orientation du faîtage des bâtiments doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

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



ZONE AGRICOLE : A

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

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

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

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

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

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

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture

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

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

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

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il en existe un, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

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

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

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il en existe un, elles devront être de type agricole, et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

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

ZONE AGRICOLE : A

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

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

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

ARTICLE A7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les **bâtiments d'habitation**, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

ARTICLE A8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8-1/ ACCES

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

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

8-2/ VOIRIES

Les terrains d'assiette des bâtiments et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, la gestion des déchets et le déneigement.

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

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

ARTICLE A9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

9-1/ EAU POTABLE

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

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

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

9.2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

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

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

ZONE AGRICOLE : A

dans certains secteurs.

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

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

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

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

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

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

c/ Déchets

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

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

9-3/ RESEAUX SECS

Electricité

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

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

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

ZONE NATURELLE : N

ZONE NATURELLE

ZONE NATURELLE : N

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, zone naturelle
- un **secteur Nr**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000).
- un **secteur Ndm**, secteur de la zone naturelle correspondant aux gravières
- un **secteur Nt**, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques
- un **secteur Nl**, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements de loisirs, de sport de plein air
- un **secteur Ntc**, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques liés aux campings
- un **secteur Nc** lié au cours d'eau de l'Arve
- les **secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL)**



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

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

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous condition définis à l'article 2-2

ARTICLE N 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

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

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

ZONE NATURELLE : N

Destinations	Sous destinations	N	Nc	Ndmi	Nt	Ntc	NL	Nr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C	I	C	I	I	I	I
	Exploitation forestière	A	A	I	A	A	A	A
Habitation	Logement	C	I	I	C	C	C	I
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	C	C	I	I
	Restauration	I	I	I	C	C	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I
	Activité de service où s'effectue accueil du public	I	I	I	C	C	C	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	A	A	I	I
	cinéma	I	I	I	I	I	I	I
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publics et assimilés	I	I	I	A	I	I	I
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	A	A	A	A	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I	A	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	A	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	I	I	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A = Destinations et sous-destinations autorisées

C = Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article N 2.2

Non = Destinations et sous-destinations interdites

De plus sont interdits :

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage ;
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération de toute nature ;
- l'installation de caravanes hors garage supérieure à trois mois ;

ZONE NATURELLE : N

- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement d'un golf ;
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après.

2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :

- **Les installations et travaux divers** suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- **La réhabilitation**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, **des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite.
- **Les bâtiments abritant une activité inscrite** sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée.
- **Le Plan de Prévention des Risques** est à respecter.
- **Les bâtiments et installations forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.
- **Dans la zone N et dans les secteurs Nt, Ntc et Nl, en dehors des prescriptions supplémentaires décrites dans les périmètres identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments existants d'habitation sont admis :**
 - les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
 - les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale. **Les piscines sont interdites ;**
 - et sous les conditions cumulatives suivantes
 - L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain

ZONE NATURELLE : N

d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU,

- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
 - Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).
- **Dans la zone N et le secteur Ndmi**, sont autorisées les exploitations agricoles si elles sont existantes. Elles pourront alors évoluer dans les mêmes conditions que celles autorisées qu'en zone A.
- **De plus, le secteur Ndmi sont uniquement admises :**
- la gestion des anciennes gravières existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à la gestion et à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes et des granulats.

Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre pour conserver et reconstituer après exploitation des milieux favorables au déplacement de la Faune. A l'issue de l'exploitation, le site fera l'objet d'un réaménagement agricole de qualité.

- **De plus, dans le secteur NI sont admises :**
- les extensions des aires de stationnement en fonction des besoins identifiés ;
 - les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil du public, dans la limite de 100m2 d'extension en seule fois ;
 - les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
 - les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.
- **Dans le secteur Nc sont uniquement admis :**
- la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales.
- **Dans le secteur Nr, sont uniquement admis :**
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;
 - la réalisation des équipements nécessaires aux activités sylvicoles ainsi que l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;
 - la réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion ;
 - la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales.

ZONE NATURELLE : N

- **Dans le STECAL n°1 : « cabanes dans les arbres », sont admis uniquement:**
 - les constructions de type « cabanes dans les arbres » et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Leur nombre est limité à 10 et à 200m² de surface de plancher au total.

- **Dans le STECAL n°2 : « Lac Vert », sont admis uniquement :**
 - les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires ;
 - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m² de surface de plancher, construction existante comprise ;
 - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
 - Les nouvelles constructions en dehors des éléments cités ci-dessus sont interdites.

- **Dans le STECAL n°3 : « Gens du voyage », sont admis uniquement :**
 - les habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

- **Dans le STECAL n°4 : « Jardin des Cîmes », sont admis uniquement :**
 - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m² de surface de plancher ;
 - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ;
 - l'évolution des activités de services où s'effectue l'accueil du public existantes si inférieurs à 100m² de surface de plancher par unité créée.

- **Dans le STECAL n°5 : « Camping », sont admis uniquement :**
 - la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants ;
 - les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone ;
 - les Habitations Légères de Loisirs sans augmenter les capacités existantes autorisées ;
 - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m² de surface de plancher ;
 - les activités de services où s'effectue l'accueil du public et les commerces de proximité si inférieurs à 100m² de surface de plancher par unité créée et s'ils sont liés directement à l'activité principale autorisée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m² d'extension en seule fois sont autorisés.

- **Dans le STECAL n°7 : « Station de Plaine Joux », sont admis uniquement :**
 - les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m² de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m² d'extension en seule fois sont autorisés ;
 - le commerce et l'artisanat de détail, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m² de surface de plancher ;
 - l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m² de surface de plancher ;
 - les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires ;
 - l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.



ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N 3- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

ARTICLE N 4- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

Implantation

Sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5 m des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur. La règle s'applique également aux piscines. Le recul est alors mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 1m des limites d'emprise des voies publiques et des voies privées existantes et à créer à l'intérieur de la zone ou du sous-secteur.

Hors agglomération, sauf indication contraire mentionnée au plan ou dans les orientations d'aménagement, si elles existent, les constructions (y compris les annexes) devront respecter un recul de :

- 25m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en S (Structurant) : RD 1205 – RD902 – RD 339 – RD39 en partie – RD13 en partie ;
- 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées en E (Economique) ou L (Local) : RD39 pour partie – RD13 pour partie – RD 43 – RD199.

Le recul est également de 5 m pour les façades des garages et les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les voies ne dépasse pas 12 m.

Toutefois, des dispositions autres pourront être admises par la collectivité pour ces ouvrages annexes, sous condition :

- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique,
- d'une bonne intégration paysagère.

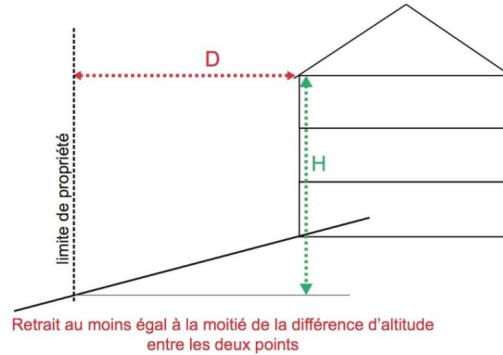
L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pourra être autorisée dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite sur des bâtiments existants.

ZONE NATURELLE : N

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les bâtiments principaux :

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points

$$D > \text{ou} = H/2 \text{ et au moins } 4 \text{ mètres}$$

Pour les parties enterrées des constructions :

Une bande de pleine terre de **2m** devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.

Pour les annexes :

Les bâtiments annexes accolées ou non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés sans condition de recul, si :

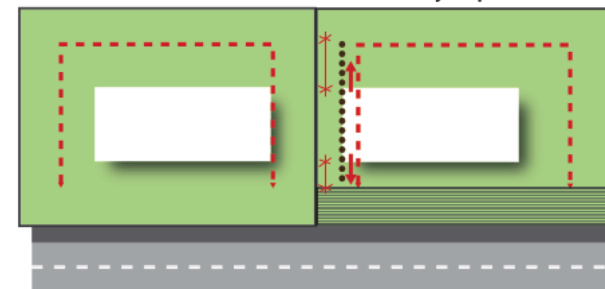
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage,
- la longueur cumulée de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de modifications d'un bâtiment existant implanté différemment.

Pour les piscines, un retrait minimal de 3 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sur une longueur n'excédant pas 5m linéaire en une seule fois et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



- Bande de recul prévue à l'article 6
- Retraits prévus à l'article 7
- Construction existante
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 6 et des règles de l'article 7 par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur maximum des extensions limitée à 5m linéaire par extension

ZONE NATURELLE : N

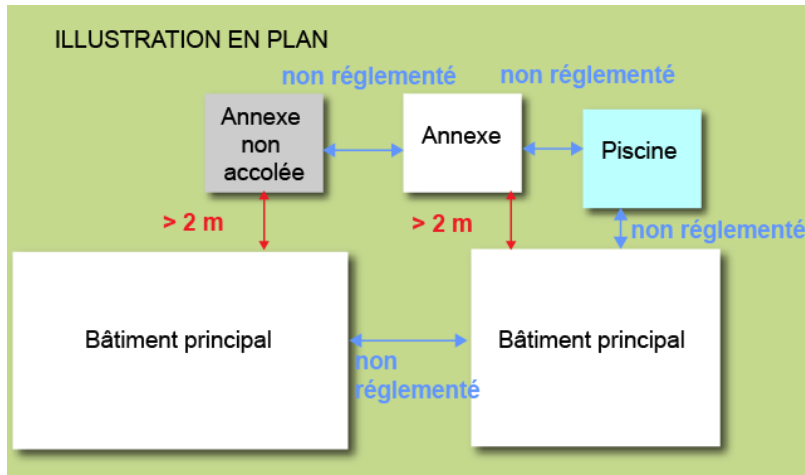
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale,
- entre annexes.

Les annexes ne peuvent pas être implantées à plus de 10 mètres du bâtiment principal.



4-4/ HAUTEUR

Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur absolue

Pour les **extensions des bâtiments existants**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

- **Dans les STECAL n°1 : « cabanes dans les arbres »** : non réglementé.
- **Dans les STECAL n°2 : « Lac Vert », n°4 : « Jardin des Cîmes », n°5 : « Camping »** : la hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.
- **Dans le STECAL n°7 : « Plaine Joux »**, la hauteur ne doit pas dépasser 10 m maximum. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Le nombre de niveaux est limité à R + 1 + Combles. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 8 m.

ZONE NATURELLE : N

4-5/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est non réglementée.

Pour les **bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Ud.

Dans les STECAL n°2, « Lac Vert », n°4, « Jardin des Cîmes », n°5 : « Camping » et n°7 « Station de Plaine Joux » : le CES est limité à 0,10, bâtiments existants compris.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Un repère identifié sur le plan de zonage définit la limite entre la plaine et le coteau. En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Voir les règles de la zone Ud.

Pour les bâtiments à usage agricole :

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50 m et celle des remblais 1,50 m ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs)

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements cyclopéens sont interdits.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Pour les habitations autorisées, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.



ZONE NATURELLE : N

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 % et 40 %.

Des pentes différentes pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Pour les logements autorisés, il convient de se référer aux prescriptions de l'article 5-2 de la zone UD.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent les aspects cités précédemment.

Les teintes claires sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Hauteur et composition des clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, mur bahut compris s'il existe, elles devront être de type agricole, à base de fils métalliques uniquement et les murets sont interdits.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale qui sera constituée d'essences locales uniquement.

Les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres seront entretenues et plantées. Le choix d'essences locales est recommandé (charmilles, noisetiers...).

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées préférentiellement avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Ud.

Pour les autres destinations autorisées, les règles applicables sont celles de la zone Ub.

7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

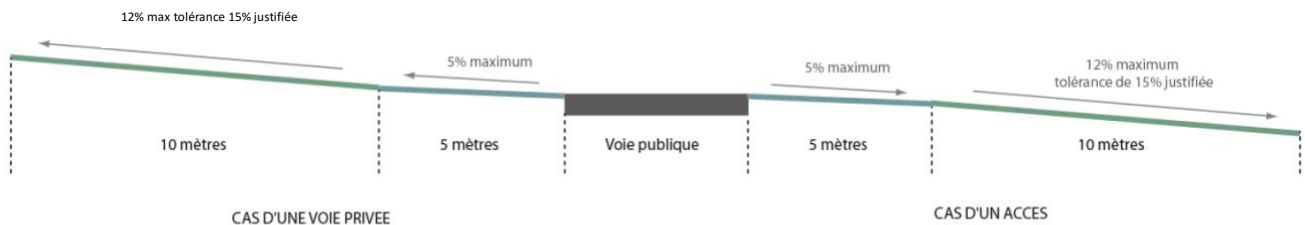
8-1/ ACCÈS

Les accès et les voies privées devront se raccorder au même niveau que la voie publique existante à la limite de la plate-forme définie au PLU.

Un seul accès sera autorisé pour les bâtiments d'exploitation et les logements sur un même site.

Pour les voies privées, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % (voir schéma ci-après) avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain.

Pour les accès, la pente doit être inférieure ou égale à 5 % sur les cinq premiers mètres avant le raccordement à la voie publique puis inférieure ou égale à 12 % avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain (voir schéma ci-après).



8-2/ VOIRIES

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Pour les opérations de 5 logements et plus ou de 500 m² de surface de plancher et plus :

- 4 m minimum pour la bande roulement pour les voies en impasse.
- 5 m minimum pour la bande de roulement pour les voies raccordées en bouclage sur les voies publiques.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur minimum d'1,5 m. Il sera recherché une réalisation en matériaux perméables, en particulier pour les circulations piétonnes. En priorité, celles-ci devront contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



Les infrastructures devront être définies dans le cadre du projet et du permis de construire, selon les directives obtenues auprès des services gestionnaires. En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaires aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

ZONE NATURELLE : N

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

9.2/ ASSAINISSEMENT

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en fonction des annexes sanitaires des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être admis dans certains secteurs.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

b/ Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière, sauf mention contraire dans les annexes sanitaires, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

En tout état de cause, il conviendra de se référer aux annexes sanitaires au PLU et zonage de l'assainissement volet « Eaux Pluviales » et aux fiches techniques et règlement correspondants.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

c/ Déchets

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement en vigueur de collecte des déchets établi par la Communauté de Communes et signé par le Maire de la commune.

Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ZONE NATURELLE : N

9-3/ RESEAUX SECS

Electricité

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Infrastructures et réseaux de communication

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

PALETTES VÉGÉTALES

**ANNEXES
PALETTES VEGETALES**

PALETTES VÉGÉTALES

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoïdes</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÈNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORNINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1900m			courant
FRÈNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

PALETTES VÉGÉTALES

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
CONIFÈRES								
SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
MÊLÈZE D'EUROPE <i>Larix decidua</i>	30 à 35m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 2400m	cônes		très courant
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO <i>Pinus cembro</i>	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
GRANDS ARBUSTES CADUCS								
AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOZYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS								
BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atroviens</i>	2 à 4m							très courant

PALETTES VÉGÉTALES

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS								
COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS								
ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES CADUCS								
AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHEVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant


















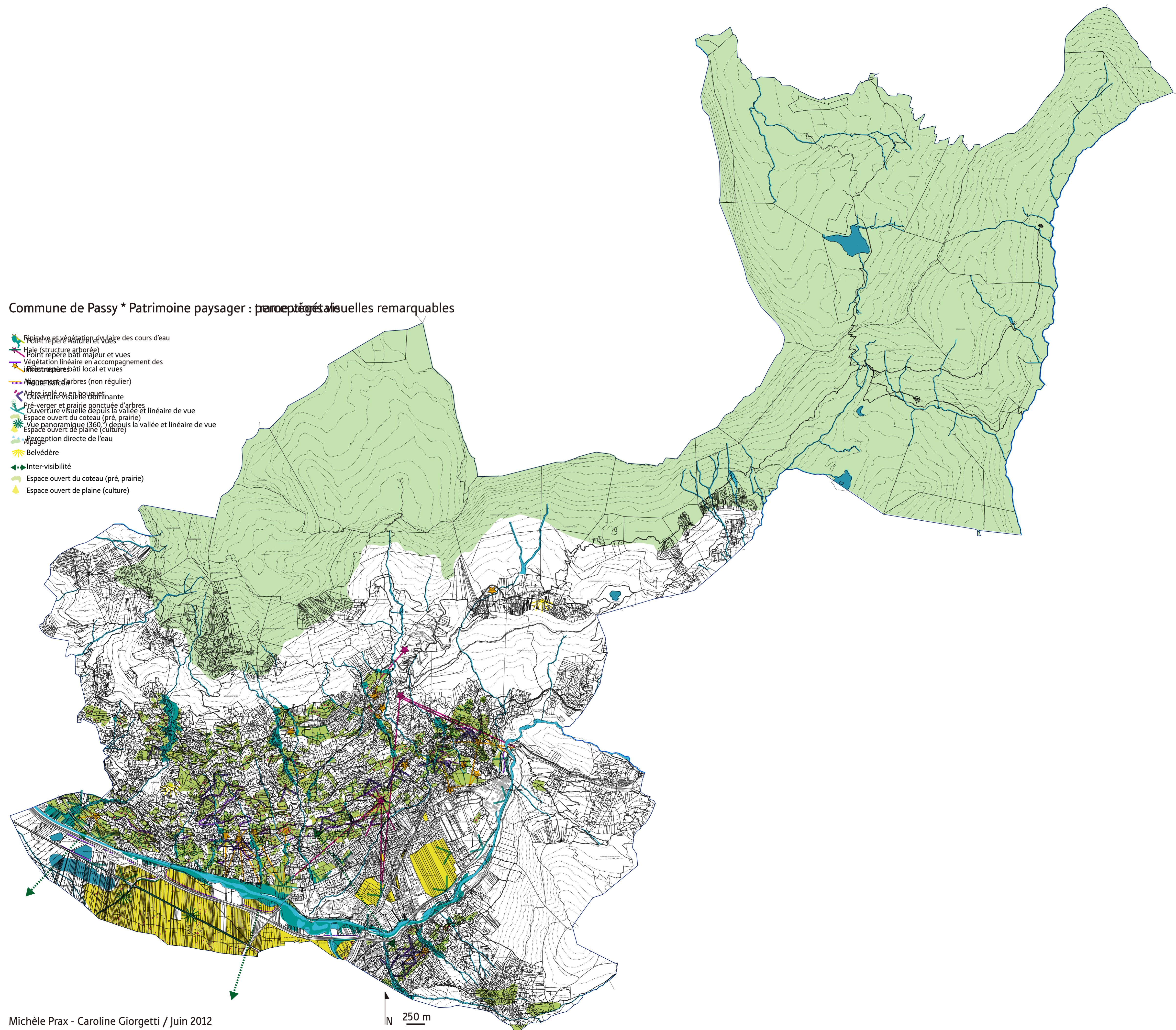
ANNEXES

**ANNEXES
ÉTUDE PATRIMONIALE**

ANNEXES

Commune de Passy * Patrimoine paysager : perceptions et visuelles remarquables

-  Rivière et végétation riveraine des cours d'eau
-  Point repère bâti majeur et vues
-  Végétation linéaire en accompagnement des constructions bâties local et vues
-  Forêt et arbres (non régulier)
-  Ouverture visuelle dominante
-  Pré-verger et prairie ponctuée d'arbres
-  Ouverture visuelle depuis la vallée et linéaire de vue
-  Espace ouvert du coteau (pré, prairie)
-  Vue panoramique (360°) depuis la vallée et linéaire de vue
-  Espace ouvert de plaine (culture)
-  Perception directe de l'eau
-  Belvédère
-  Inter-visibilité
-  Espace ouvert du coteau (pré, prairie)
-  Espace ouvert de plaine (culture)



Commune de Passy - Typologies

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

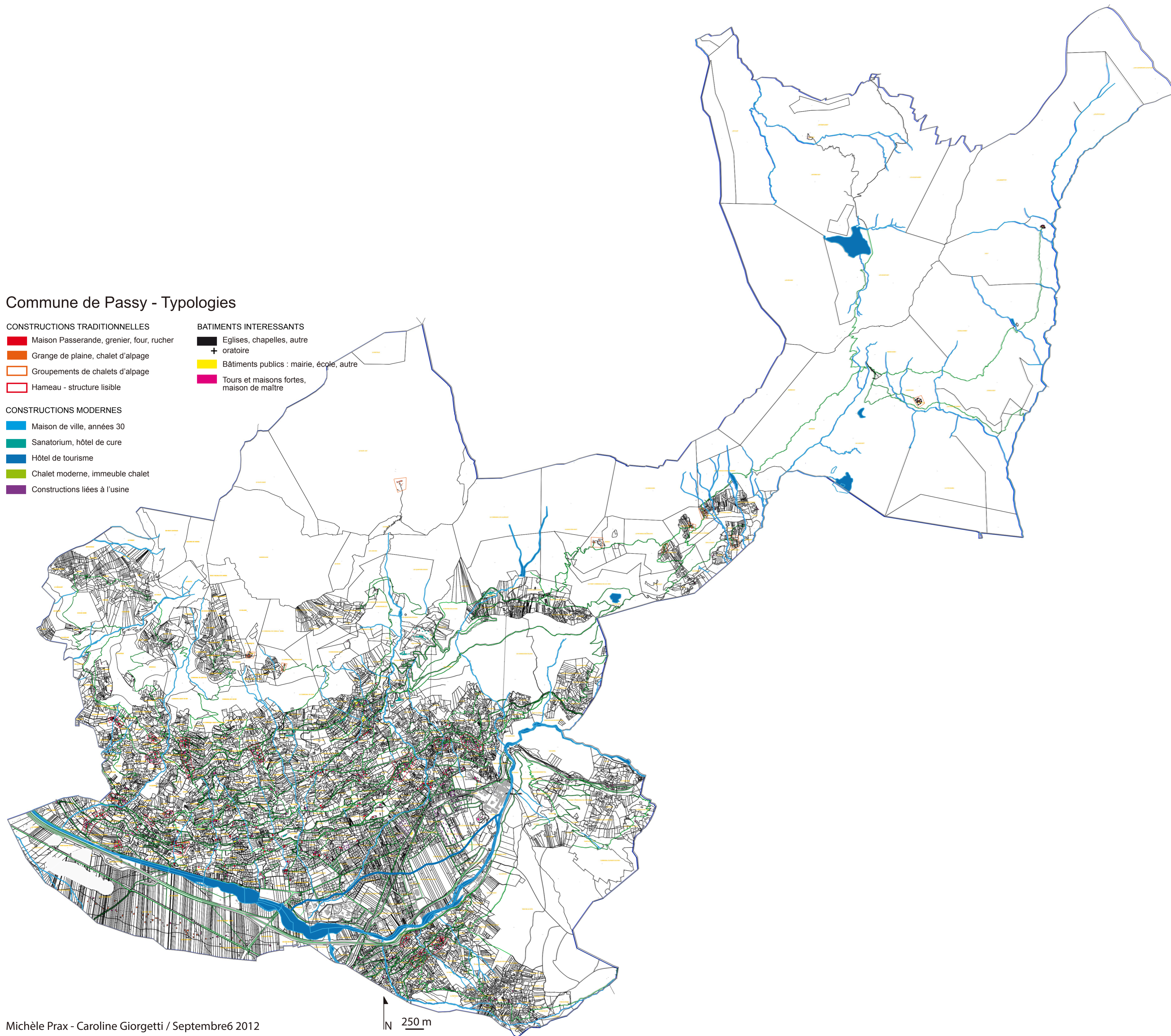
- Maison Passerande, grenier, four, rucher
- Grange de plaine, chalet d'alpage
- Groupements de chalets d'alpage
- Hameau - structure lisible

BATIMENTS INTERESSANTS

- Eglises, chapelles, autre oratoire
- Bâtiments publics : mairie, école, autre
- Tours et maisons fortes, maison de maître

CONSTRUCTIONS MODERNES

- Maison de ville, années 30
- Sanatorium, hôtel de cure
- Hôtel de tourisme
- Chalet moderne, immeuble chalet
- Constructions liées à l'usine



II PRECONISATIONS

2- 1- Préconisations pour le patrimoine paysager

Les vues remarquables

Du fait de sa situation géographique, Passy bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel (massif du Mont Blanc, chaîne des Aravis, massif des Aiguilles Rouges, Désert de Platé). Sa topographie alliant plaine et coteaux offre des perceptions visuelles diversifiées :

- Des ouvertures visuelles dominantes multiples depuis les « routes balcons » du coteau de Passy et du coteau des Plagnes,
- Des points de vue - belvédères
- Des vues panoramiques (360°) depuis la plaine
- Des vues remarquables depuis la vallée vers le coteau de Passy, Désert de Platé et chaîne des Fiz

Constat

Les vues dominantes se raréfient le long des routes balcons, elles sont de plus en plus masquées, obstruées et banalisées par le bâti résidentiel qui se développe et la végétation qui l'accompagne.

Dans la plaine, l'ouverture du secteur des granges de Passy ainsi que quelques grandes parcelles agricoles à l'Est, permettent encore des vues remarquables.

Enjeu

La perte des vues, patrimoine paysager identitaire majeur, en péril du fait de l'urbanisation des coteaux.

Objectifs

Pour les vues cartographiées :

- Conservation exigée, pas d'obstruction autorisée
- Interventions cadrées, si ouverture à l'urbanisation

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

En termes de zonage et de choix de développement :

- limiter l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés dans les cônes de vue
- sur certaines parcelles à urbaniser et inscrites dans le cône de vue, organiser les constructions de façon à préserver la vue ; il y a possibilité de régler par les OAP.

Au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les vues cartographiées sont identifiées sur le plan de zonage du PLU et le règlement est adapté.

► Actions

- Entretien de la végétation existante (élagage, taille)
- Réouverture (déboisement, élagage) de certaines vues, le long des « routes balcons ».

Limites du PLU

Les terrains situés dans les cônes de vue doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole ou gestion).

Vues dominantes depuis les « routes balcons »



51- Vue depuis le cimetière de Passy



11- Vue depuis Joux



39- Vue depuis la route communale de l'Echais

Vues panoramiques depuis la plaine, des premiers plans ouverts en herbe qui mettent en scène le cadre paysager montagnard



Depuis les granges de Passy vers les coteaux de Domancy



7- Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis la RD1205

La perception des points repères bâtis

La commune de Passy dévoile des vues remarquables vers des points repères bâtis (constitutifs du patrimoine bâti de Passy : ils participent à l'identité communale et permettent un certain repérage visuel) : des perspectives visuelles, des points de vue, et des ouvertures visuelles.

Constat

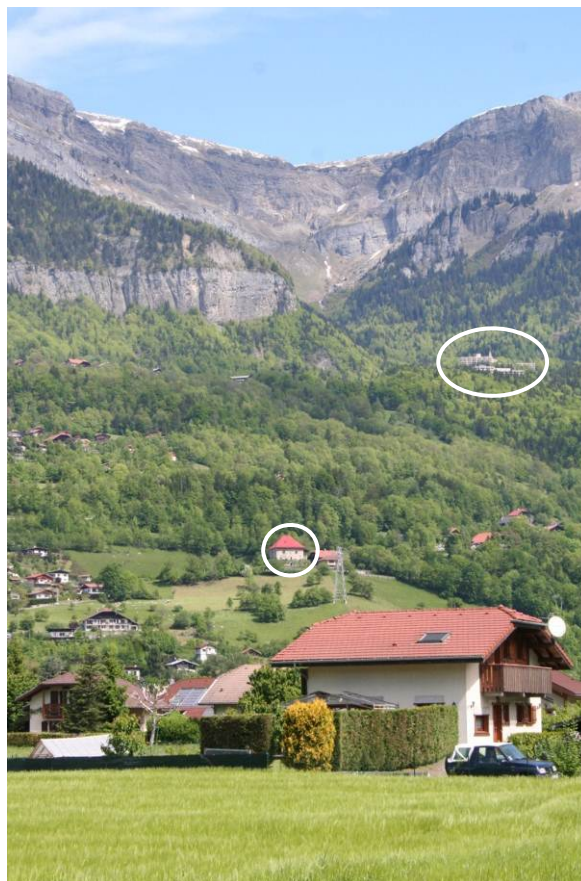
La perception des points repères bâtis s'atténue du fait du développement résidentiel qui vient les masquer ou obstruer les vues. Certains points repères sont encore lisibles dans le paysage passant :

> *Les points repères bâtis majeurs (perceptibles en vue lointaine, depuis le coteau des Plagnes ou les communes voisines) :*

- La maison forte de la Tour de Dingy
- Les sanatoriums de Sancellemoz et de Martel de Jeanville

> *Points repères bâtis locaux (perceptibles depuis Passy, en vue rapprochée) :*

- Le clocher de Passy
- Les clochers de la Motte et de Joux
- L'église Notre Dame de Toute Grâce du plateau d'Assy
- Les maisons fortes de La Frasse, de Lucinges et la Tour de Chedde



7- La maison forte de la Tour de Dingy et le sanatorium de Sancellemoz depuis la RD1205

Enjeu

La perte des vues sur les points repères bâtis, patrimoine paysager identitaire majeur, du fait de l'urbanisation et de la fermeture des coteaux.

La perte des éléments de repérage entraîne la banalisation des perceptions visuelles et la perte de lisibilité du paysage.

Objectifs

Préserver la lisibilité des points repères bâtis dans le paysage

Pour les vues vers les points repères cartographiées :

- Conservation exigée, pas d'obstruction autorisée
- Interventions cadrées, si ouverture à l'urbanisation

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

En termes de zonage et de choix de développement :

- pour les points repères isolés, ne pas ouvrir à l'urbanisation les espaces de présentation du bâti
- pour les points repères inscrits dans des espaces urbanisés, ne pas développer ou sous condition les secteurs dont l'urbanisation pourrait altérer ou masquer la vue
- limiter l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés



Le cimetière et le clocher de Passy depuis les granges de Passy



Espaces ouverts en herbe permettant des vues sur l'église Notre Dame de Toute Grâce depuis la RD43

dans les cônes de vue

- sur certaines parcelles à urbaniser et inscrites dans le cône de vue, organiser les constructions de façon à préserver la vue ; il y a possibilité de règlementer par les OAP.

Au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les vues cartographiées sont identifiées sur le plan de zonage du PLU et le règlement est adapté.

► Actions

- Entretien de la végétation existante (élagage, taille)
- Réouverture (déboisement, élagage) de certains secteurs (espaces de présentation), aux abords des points repères bâtis pour améliorer leur perception.

Limites du PLU

Les terrains situés aux abords (espaces de présentation) des points repères bâtis et ceux situés dans les cônes de vue doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole, gestion et entretien).

Les vues remarquables, les vues vers les points repères bâtis et leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

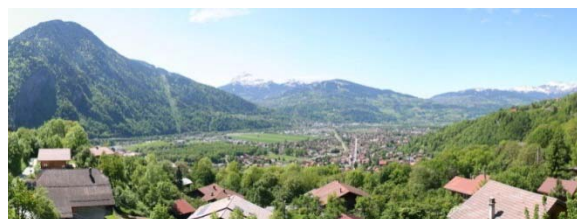
Pour certaines vues existantes sur des routes balcon ou sur la RN205, ou certains points repères bâtis implantés en situation dominante, le document d'urbanisme est sans effet. Ces vues (fonction surtout de la topographie des lieux) seront à priori préservées, malgré des premiers plans bâtis (effet de pente, le regard passe au-delà des toitures ou la vue est présente en échappée visuelle entre deux constructions).

Vues concernées

- Depuis Joux
- Depuis l'Abbaye
- Depuis le viaduc de la RN205

Points repère bâtis concernés

- Les sanatoriums de Sancellemoz et de Martel de Jeanville
- Les clochers de Passy et de Chedde



11- Vue depuis Joux

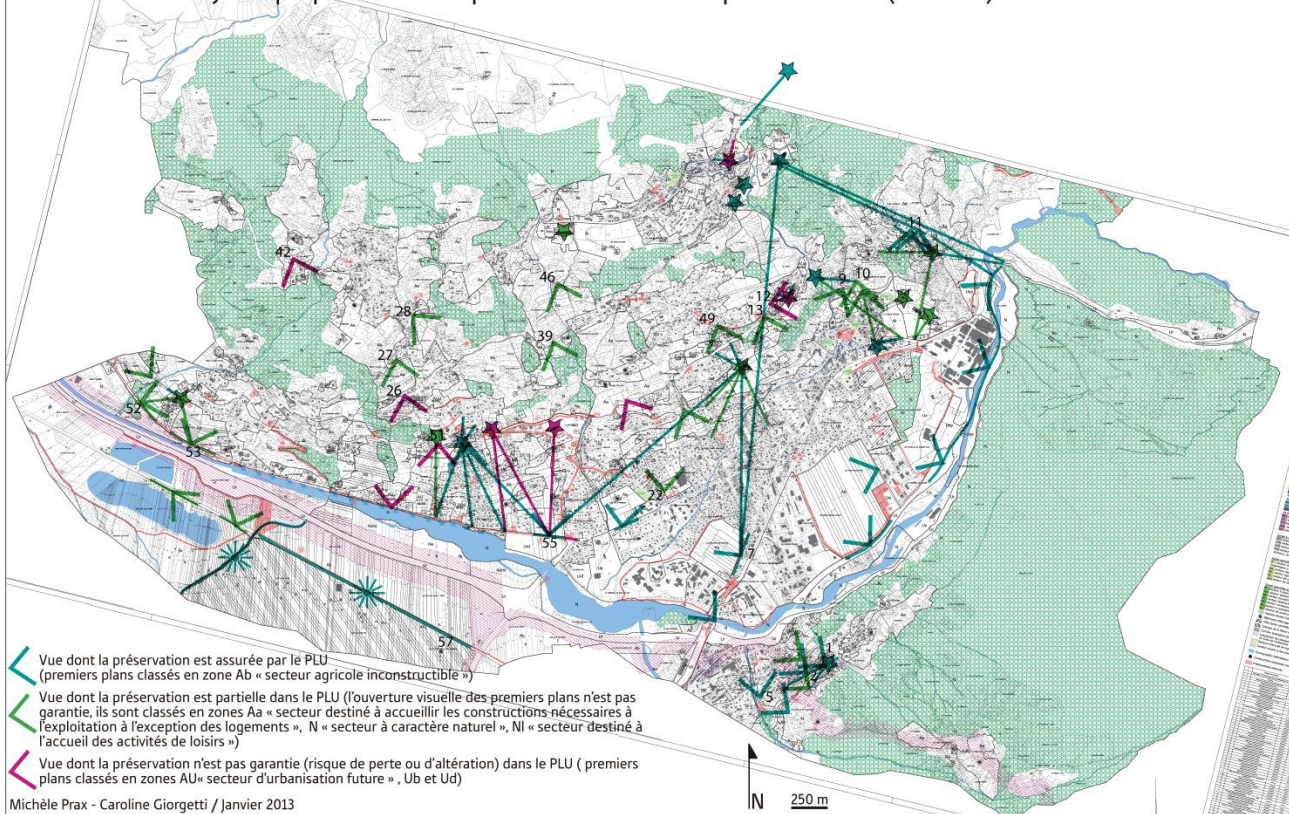


1- Vue depuis L'Abbaye



Le cimetière et le clocher de Passy depuis les granges de Passy

Commune de Passy * Superposition Perceptions visuelles remarquables et PLU (28.06.12)



Des vues dont la préservation est assurée par le Plan Local d'Urbanisme

(document approuvé en juin 2012)

Le zonage Ab « secteur agricole inconstructible » permet l'activité agricole, qui elle-même maintient l'ouverture du paysage et des vues, et interdit toutes constructions. Les vues dont les parcelles constitutives des premiers plans visuels sont inscrites en Ab sont préservées par le PLU.

Vues concernées

- Plaine des granges de Passy
- Champs Pottu (près des mouilles)
- Clos de la Pérouse
- Les Echartaz de Marlioz



7- Les Echartaz - Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis la RD1205



57- Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis les granges de Passy



Depuis les granges de Passy vers les coteaux de Domancy



55- Champ Pottu - Vue vers Passy et Marlioz depuis la RD39

Des vues dont la préservation est partielle dans le Plan Local d'Urbanisme

(document approuvé en juin 2012)

1. Le zonage Aa « secteur destiné à accueillir les constructions nécessaires à l'exploitation à l'exception des logements » permet l'activité agricole, qui elle-même maintient l'ouverture du paysage et des vues. En revanche, l'implantation de bâtiment(s) sur ces zones peut altérer voire obstruer les vues remarquables.

Vues concernées

- Autour des Ruttets et Loisin,
- Chedde (près de la cascade)
- Les Combes Sud, La Plagne
- Barre Dessous

Points repère bâtis concernés

- La maison forte de La Frasse
- La Tour de Chedde
- La maison forte de la Tour de Dingy



53- Vue vers les Ruttets et Loisin depuis la RD39



10- Vue depuis la route communale des Soudans (haut de Chedde)



39- Vue depuis la route communale de l'Echais

Proposition de complément au PLU

Identifier sur le plan de zonage du PLU les vues cartographiées (au titre de l'article L123-1-5-7) et adapter le règlement, par exemple : « *Toute construction, modification de construction ou plantation située dans le cône et/ou l'axe de vision, susceptible de fermer, masquer ou de dénaturer la vue devra s'inscrire dans le paysage sans porter atteinte à la visibilité des points de repère et à la qualité des perceptions* ».

2. Le zonage N « secteur à caractère naturel » ne garantit pas le maintien d'activités agricoles et/ou le caractère en herbe des espaces concernés. Ainsi l'ouverture visuelle existante aujourd'hui peut disparaître avec le développement d'une végétation naturelle.

Vues concernées

- Les Outards
- Le Perrey
- La Motte
- Les Sauvages, Les Milliets
- Chedde (près de la cascade)
- L'Abbaye

Proposition de complément au PLU

Vérifier le statut des terres concernées par les vues remarquables : si ces terres sont exploitées les classer en zone agricole, si ces terres ne sont pas exploitées et menacent de fermeture réfléchir à une gestion du paysage, de la végétation et des vues, qui doit s'appréhender à l'échelle communale.

3. Le zonage NI « secteur destiné à l'accueil des activités de loisirs » ne garantit pas le maintien d'activités agricoles et/ou le caractère en herbe et l'entretien des espaces verts qui permettent l'ouverture du paysage et les vues.

Vues concernées

- Lac de Passy
- Chedde

(les Combes Sud)



49- Vue depuis le Perrey



13- Vue depuis la RD13 à La Motte



28- Vue depuis la RD46 –Les Sauvages



27- Vue depuis la RD46 (Barre Dessous)

Des vues dont la préservation n'est pas garantie (risque de perte ou d'altération) dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

1. Le zonage AU « secteur d'urbanisation future » implique l'urbanisation du secteur et à priori la perte ou la dégradation des vues repérées.

Vues concernées

- Léchaud Ouest – OA n°14
- Le Vernay – OA n°16 ?
- L'Abbaye – OA n°7

Points repère bâtis concernés

- Le clocher de Joux
- La maison forte de Lucinges

Proposition de complément au PLU

Identifier les vues cartographiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et organiser les accès et constructions de façon à préserver les vues.



51- Vue depuis le cimetière de Passy



26- Vue depuis la RD46 au-dessus de Passy (La Contamine du Crêt)



42- Vue depuis Les Julliards

2. Le zonage Ub « secteur de petits collectifs – commerces – artisanat non nuisant – services et équipements touristiques et sportifs » et le zonage Ud « secteur d'habitat individuel et intermédiaire » impliquent l'urbanisation du secteur et à priori la perte ou la dégradation des vues repérées.

Vues concernées

- Village ouest
- La Motte
- La Contamine du Crêt
- Les Julliards



Notre Dame de Toute Grâce depuis la RD43

Points repère bâtis concernés

- Le clocher de la Motte
- Le Sanatorium La Ravoire
- L'église Notre Dame de Toute Grâce du plateau d'Assy

Proposition de complément au PLU

Identifier les vues cartographiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et organiser les accès et constructions de façon à préserver les vues.

Identifier sur le plan de zonage du PLU les vues cartographiées (au titre de l'article L123-1-5-7) et adapter le règlement, par exemple : « dans le cône et/ou l'axe de vision, organiser toutes constructions, modifications de constructions ou plantations de façon à préserver et cadrer la ou les vue(s) ».

Les espaces ouverts en herbe

Les espaces ouverts en herbe constituent un patrimoine paysager incontestable qui participent à l'ambiance rurale de certains secteurs des coteaux et à la qualité paysagère de la plaine des granges de Passy, qui sont supports de la trame verte écologique et paysagère de la commune, qui ouvrent des vues remarquables et fondent l'identité paysagère passerande.



Espaces ouverts en herbe au-dessus de Passy

Constat

Depuis les années 80, l'urbanisation a progressé sur ces espaces ouverts en herbe induisant notamment :

- Une perte de lisibilité du paysage (les éléments naturels ou bâtis structurants sont de moins en moins perceptibles),
- Une perte des continuités écologiques et paysagères
- Une perte de qualité d'ambiances : ambiances rurales, ouverture de vues
- Une perte d'identité paysagère



Sur la RD43 au-dessus de Passy : qualification du premier plan, ambiance de qualité

Enjeu

La fermeture du paysage des coteaux notamment
La perte d'identité et de qualité paysagère, la banalisation du paysage.

Objectifs

Conserver voire restaurer des espaces ouverts en herbe de coteaux

Protéger les espaces ouverts de la plaine des granges de Passy

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

- Limiter l'urbanisation sur les espaces ouverts en herbe
- Identifier les espaces ouverts en herbe majeurs en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié
- Protection de la zone agricole des granges de Passy, n'autoriser de nouvelles constructions qu'après étude approfondie des projets et de leurs impacts paysagers et agricoles.

► Actions

- Réouverture de certains secteurs des coteaux, remise en état agricole et gestion
- Projet de restauration et de mise en valeur de la trame verte écologique et paysagère



Perception de la plaine des granges de Passy depuis le cimetière

La trame structurante des cours d'eau

Les cours d'eau constituent un motif paysager naturel qui structure et rythme le paysage en vues externes (par les cordons de végétation spécifique, ou ripisylves, qui les accompagnent) et offrent des qualités d'ambiances en vues internes.

Les ripisylves, par leur nombre et leur récurrence dans le paysage, constituent un motif paysager majeur qui participe à l'identité de Passy.

Constat

De nombreuses ripisylves sont aujourd'hui morcelées, fragmentées et/ou discontinues. Leur perception et le repérage des cours d'eau dans leur entier sont altérés. La présence de gravières et de grandes infrastructures nuisent à la lisibilité d'ensemble de l'Arve qui, associée à sa ripisylve et sa forêt alluviale, constitue une structure paysagère forte à l'échelle de Passy et de la vallée toute entière.

Certains ruisseaux ont été canalisés, artificialisés ou enfouis. Même en perception proche, ils s'effacent souvent dans les paysages bâtis et ne participent ainsi plus à l'animation et à la qualité des paysages.

Enjeu

L'altération des ripisylves et de la biodiversité liée aux cours d'eau par la fragmentation des espaces et l'artificialisation des berges.

La perte de lisibilité des structures arborées, par le développement des bois ou des constructions à proximité, entraîne la banalisation des perceptions visuelles et un paysage brouillé.

Objectifs

Conserver/protéger les ripisylves, voire les restaurer
Préserver voire améliorer la lisibilité des cours d'eau dans le paysage

Mettre en valeur les cours d'eau

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

- Identifier les ripisylves en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié
- Limiter l'urbanisation aux abords des cours d'eau, maintenir des espaces ouverts

► Actions

- Réouverture de certains secteurs où la ripisylve n'est plus lisible car noyée dans la végétation
- Contrat de rivière : restauration des habitats naturels...
- Projet de mise en valeur : continuités douces le long des cours d'eau, ouverture de vues, aménagement



L'Arve constitue une structure paysagère à l'échelle de la vallée toute entière



Canalisation des cours d'eau par des enrochements qui artificialisent les cours d'eau et nuisent à l'image de naturalité qu'ils évoquent (dégradation des ambiances paysagères, perte de biodiversité)



L'Ugine, perception directe (jumelage avec la route)



Le ruisseau de Passy, depuis la RD43, accompagné par une ripisylve lisible dans le paysage, qui fait limite entre un espace ouvert de prairie et un espace bâti

d'espaces de détente accès à l'eau...

Limites

Les terrains situés aux abords (espaces de présentation) des cours d'eau doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole, gestion et entretien).

Les espaces ouverts en herbe, la trame arborée et leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

La préservation des ripisylves n'est pas garantie dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

Les ripisylves ne sont pas identifiées, ou partiellement, en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7. Elles sont généralement classées en zone N mais sur certains secteurs sont en zone A ou même U et AU, d'où l'importance de les matérialiser sur le plan de zonage.

Par ailleurs, les Espaces Boisés Classés occupent une grande part des espaces forestiers. La zone N (et le code forestier qui s'applique) paraît suffisante pour gérer ces espaces. L'EBC devrait être employé pour les structures arborées importantes jouant un rôle écologique et/ou paysager (ripisylves, haies, bosquets...) pour pérenniser l'occupation boisée.

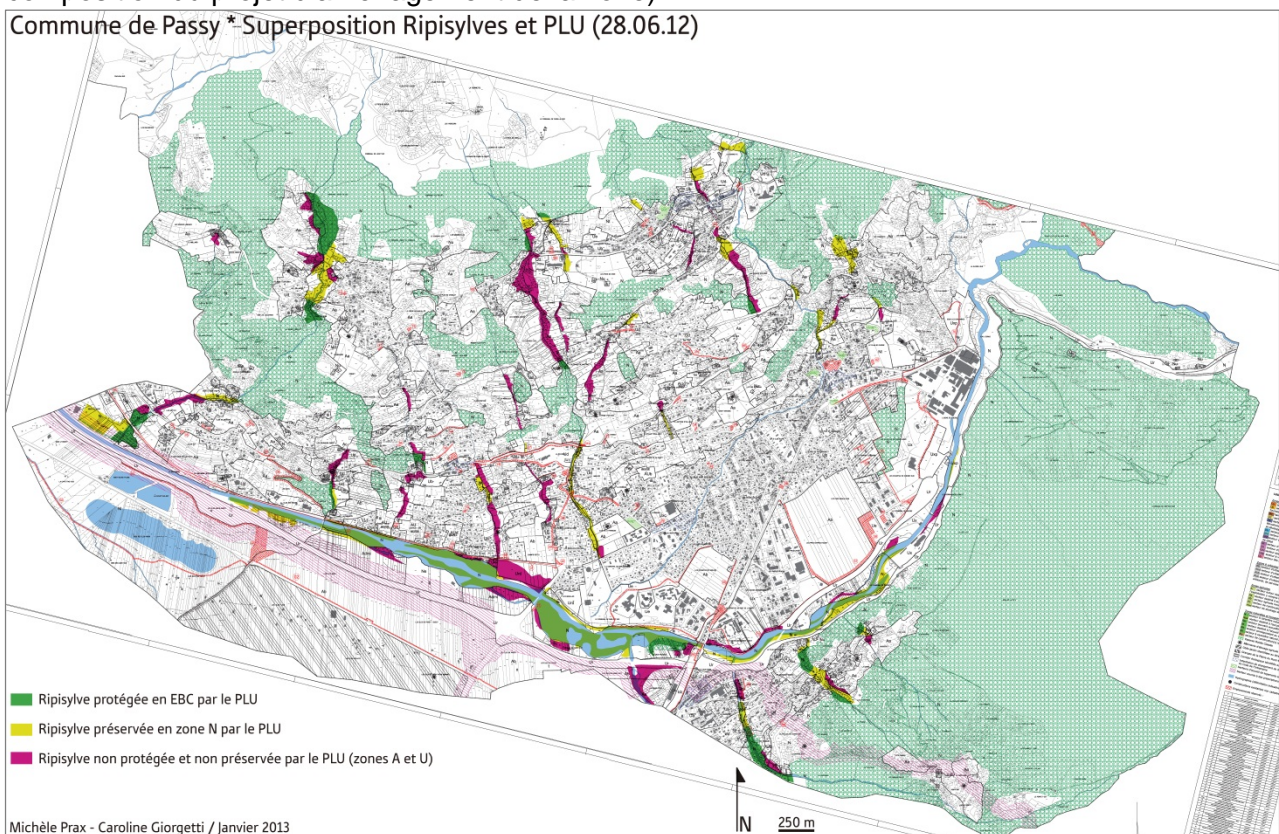
Proposition de complément au PLU

- Classer l'ensemble des ripisylves repérées en Espaces Boisés Classés et/ou en Espaces Boisés Classés à créer.
- Dans les zones AU, identifier les ripisylves et organiser les constructions en retrait du cours d'eau et composer une coulée verte de part et d'autre de la ripisylve (la considérer comme un axe de composition du projet d'aménagement de la zone).

Cours d'eau/ripisylves concernés

- *Torrent du Boussaz (secteurs Ruttets et Bay) : partiellement protégé en EBC, en zone U sous le Saix d'Aval et au Crebet (Nord Bay).*
- *Ruisseau de la Carabotte : en zone U aux Regards. Au Clos des Regards, un espace ouvert classé en zone N ne garantit pas l'activité agricole et donc l'ouverture du paysage qui permet la perception du ruisseau.*
- *Ruisseau de la Combe : en zone U à la Combe, la Terrasse et au Crey, aux Miliets et à Chavanne ; en zone AU avec OA n°14*
- *Ruisseau de Merderey : en zone U à Passy et Champlan ; en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *Ruisseau de Nantet : en zone U à Plain-Passy Est ; en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *Le Nant Cruy : en zone U au Cran et partiellement identifié en zone N au Sud (La Ravoire, Les Mouilles)*
- *L'Ugine : en zone U en grande partie*
- *Le ruisseau de Marlioz : en zone U en grande partie*
- *Le ruisseau d'Assy : en zone U et en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *L'Arve*

Commune de Passy * Superposition Ripisylves et PLU (28.06.12)



Vue lointaine depuis la RD909 (St Gervais les Bains)



Vue depuis l'Abbaye



La préservation des espaces ouverts en herbe dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

L'étude a repéré les espaces ouverts en herbe majeurs de la commune. En comparant le classement de ces espaces dans le PLU, plusieurs cas de figure se présentent :

- Certains de ces espaces sont préservés en zone agricole.
- Certains de ces espaces sont classés en zone naturelle : la préservation de l'activité agricole qui les maintient ouverts n'est pas garantie.
- Certains de ces espaces sont classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser : ces espaces vont se fermer.



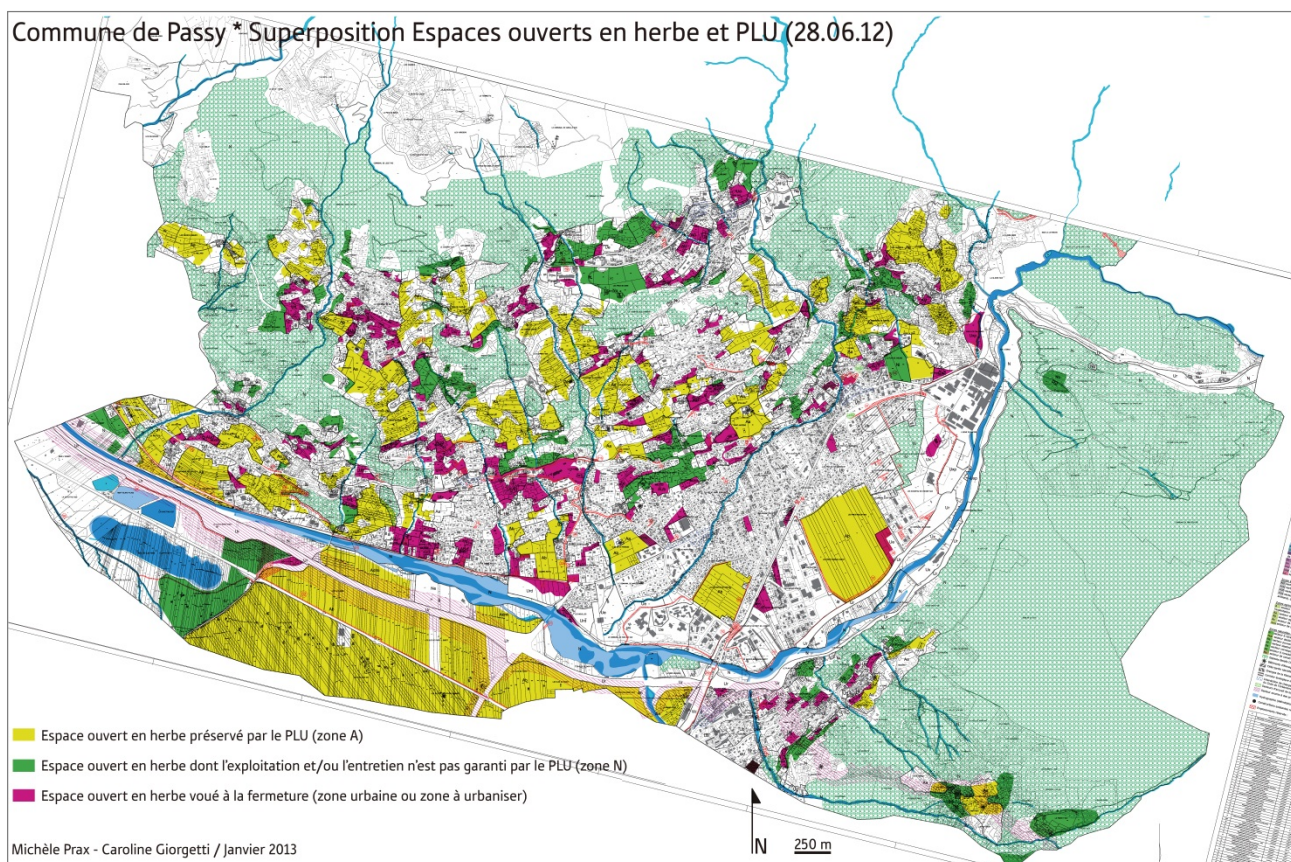
Espaces ouverts en herbe au-dessus de Passy

Proposition de complément au PLU

- Vérifier le classement en zone N sur des espaces ouverts et étudier la possibilité de les classer en zone A.
- Pour les secteurs les plus sensibles, étudier la possibilité de limiter les espaces urbains ou à urbaniser pour préserver les espaces ouverts en herbe (zone A ou éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7)



Perception de la plaine des granges de Passy depuis le cimetière



Les prés-vergers et prairies ponctuées d'arbres

Les haies, alignements champêtres et arbres isolés ou en bouquet

Les coteaux de Passy et du Fayet sont ponctués d'anciens pré-vergers. Ce motif paysager, témoin de l'activité agricole passée et de la renommée de Passy pour ses prunes notamment, constitue l'une des singularités du paysage.

D'autres motifs paysagers arborés animent le paysage de Passy : les haies champêtres, les alignements (non réguliers) d'arbres au sein des espaces agricoles, les arbres isolés ou en bouquet. L'ensemble de ces motifs participe à l'identité du paysage, lui confère des qualités ambiances internes, et concoure aussi à la structuration et à l'animation visuelle en vues externes.

Constat

Malgré une présence encore importante de ces structures végétales, leur lisibilité dans le grand paysage n'est plus garantie et leur pérennité pose question.

La majorité de ces structures végétales sont relictuelles. Le manque d'entretien et de gestion (taille, renouvellement...) a conduit à un fort vieillissement des arbres et à la disparition d'un grand nombre d'entre eux.

Enjeu

La perte des motifs paysagers arborés (manque d'entretien et dépérissement ou urbanisation).

La perte d'identité et de qualité paysagère, la banalisation du paysage.

Objectifs

Conserver des motifs paysagers arborés

Préserver leur lisibilité dans le paysage en vue externe

Moyens proposés

➔ Réglementation : via le PLU

- Identifier les motifs paysagers arborés en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié

- Limiter l'urbanisation sur les pré-vergers

➔ Actions

- Remise en état et gestion du patrimoine arboré

- Projet de mise en valeur / mise en tourisme des pré-vergers



A l'Abbaye



Alignement le long de la route de Charlet



A La Ravoire



Perception des granges de Passy depuis le cimetière de Passy

Chaque arbre isolé ne constitue pas un patrimoine en tant que tel, mais c'est bien la composition d'ensemble qui forme un patrimoine paysager remarquable.

La préservation des prés-vergers, haies, alignements champêtres et arbres isolés ou en bouquet dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

L'étude a repéré les secteurs de pré-vergers et les structures arborées participant à la qualité et à l'ambiance des paysages passerands. Le plan de zonage ne prévoit pas de protection sur ces motifs paysagers arborés. En comparant le classement de des espaces support de motifs paysagers dans le PLU, plusieurs cas de figure se présentent :

- Certains de ces espaces sont préservés en zone agricole, mais les structures arborées ne sont pas protégées en tant que telles
- Certains de ces espaces sont classés en zone naturelle : la préservation de l'activité agricole qui maintient les espaces ouverts n'est pas garantie et les structures arborées ne sont pas protégées en tant que telles
- Certains de ces espaces sont classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser : les structures arborées présentes sont amenées à disparaître.

Proposition de complément au PLU

- Identifier les motifs paysagers arborés en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié.
- Vérifier le classement en zone N sur des espaces ouverts support de structures arborées et étudier la possibilité de les classer en zone A.
- Dans les zones AU, identifier les motifs paysagers arborés et organiser les constructions et accès de façon à les préserver et mettre en valeur.
- Pour les secteurs les plus sensibles, étudier la possibilité de limiter les espaces urbains ou à urbaniser pour préserver motifs paysagers arborés structurant (éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7)



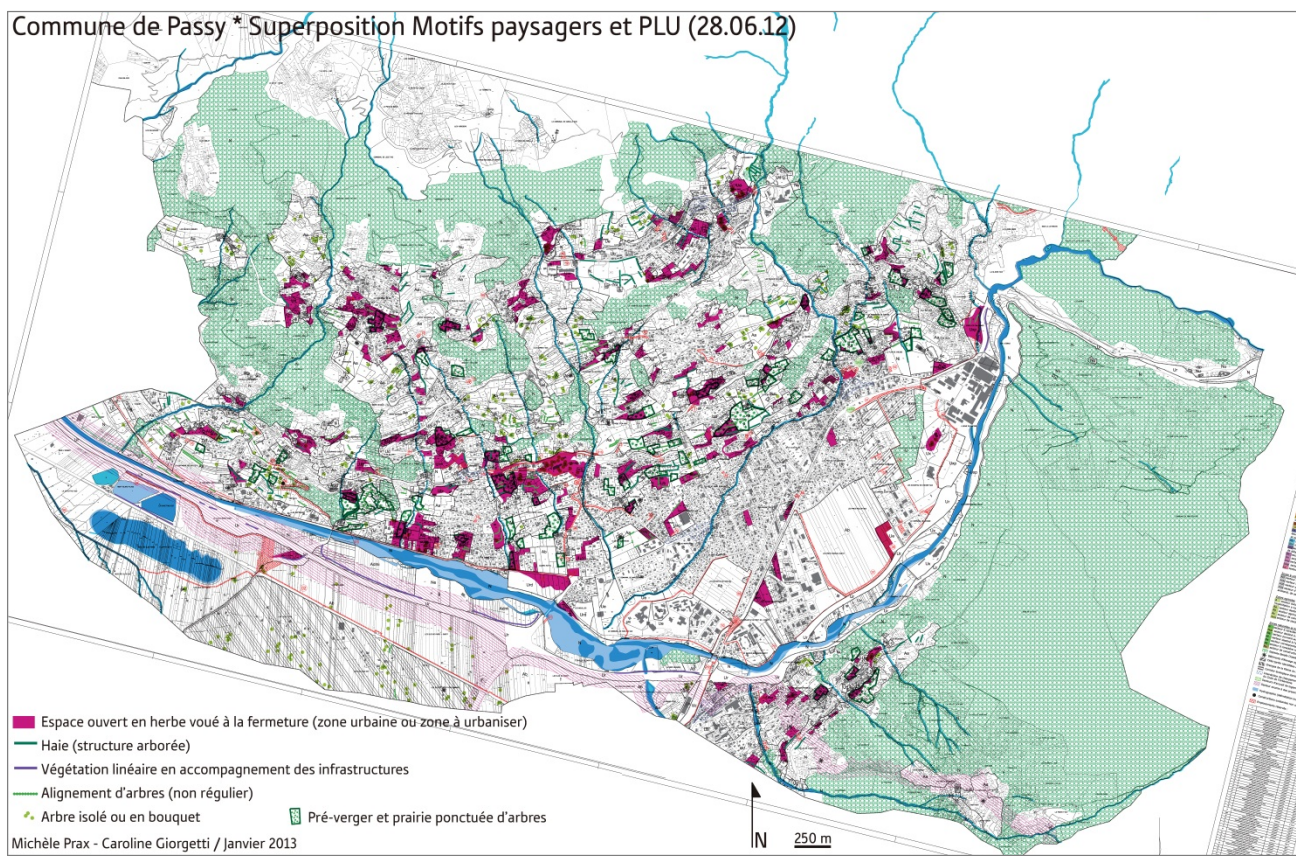
A l'Abbaye



A La Ravoire



Perception des granges de Passy depuis le cimetière de Passy



2- 2 Préconisations pour le patrimoine bâti

Les hameaux

La commune de Passy est constituée en de nombreux hameaux, caractère qu'elle détient dès le Moyen Age. A partir des années 80, les constructions se sont massivement implantées sur le coteau ensoleillé de Passy, autour des hameaux traditionnels et le long des voies qui les reliaient, brouillant un paysage clairement défini jusque-là.

Constat : Quelques hameaux sont encore lisibles dans le paysage. Les hameaux suivants se distinguent par la présence de bâtiments traditionnels, une organisation encore lisible autour de chemins anciens, un environnement moins marqué par les constructions récentes.

- *Les Ruttets, Bay, Cran* : ils ont une structure en longueur, s'étirent le long d'une voie à travers pente.
- *Le Grand Essert, Hauteville, Les Julliards, Sous le Saix d'Aval, Les Storts* : ils ont une structure en longueur, s'étirent le long d'une voie qui suit la pente.
- *Les Regards, La Motte* : les hameaux présentent encore une belle cohérence dans l'architecture et leur groupement qui est organisé sur plusieurs rues
- *Le Cruy* : petit hameau isolé, peu de place
- *La Contamine du Péchieu* : petit groupement mais très compact au croisement de deux rues
- *Joux et les Soudans* : groupement assez lâche qui est organisé sur plusieurs rues dans la pente
- *Les Plagnes* : deux hameaux distincts, qui présentent encore une belle cohérence dans l'architecture et leur groupement qui est organisé sur plusieurs rues
- *Plan des Plagnes* : structure en longueur, le hameau s'étire le long d'une voie.

Objectifs :

Pour les hameaux repérés :

- préserver leur cohérence urbaine, la lisibilité de leur organisation, les caractères identitaires de leur espace urbain
- préserver leur lisibilité dans le paysage

Moyens :

- ➔ **Réglementation** : via le PLU
- identifier l'enveloppe urbaine ancienne de chaque hameau par un zonage
- limiter l'étalement urbain autour de ces hameaux (c.à.d. réduire l'étendue des terrains à urbaniser)
- sur ces extensions plus limitées en surface, organiser différemment la construction en essayant de retrouver les règles d'implantation d'origine :



La Motte



Le hameau de Cran, vu de l'alpage de Varan

L'espace urbain des hameaux :



Murs et pieds de vigne, Les Regards. Pierre sèche



Rue couverte, le Grand Essert

constructibilité augmentée / terrains plus petits, structuration du bâti le long des voies, voies d'accès réduites ; il y a possibilité de régler par les OAP.

- préserver les éléments caractéristiques de l'espace des hameaux: murs en pierre, bassins, treillages et plantations, chemins et abords empierrés....
- interdire les éléments banalisants comme : enrochements, voiries larges, utilisation systématique de l'enrobé jusqu'au pied des murs...

➔ Actions

- Réouverture (déboisement, élagage) de certains secteurs (espaces de présentation), aux abords des hameaux pour améliorer leur perception et retrouver certains phénomènes d'inter-visibilité entre les hameaux (depuis l'un on voit l'autre et inversement).



Vue de La Motte depuis Joux



Vue de Cran depuis route communale

Les constructions traditionnelles

La maison passerande / maison permanente

Type unitaire = habitation (permanente) + écurie + grange sous un même toit

Les plus anciennes maisons conservées dans leur ensemble datent de la fin du XVIII^es, La plupart datent du XIX^e et du début XX^e siècle. Mais certains soubassements peuvent être antérieurs.

Constat :

Passy compte de nombreux exemples de fermes anciennes remarquables qui ont encore leur authenticité, car elles n'ont pas encore été remaniées en totalité ou en partie (étages de galeries).

Les réhabilitations récentes constatées leur font perdre tout leur caractère.

Enjeu :

La perte de ce patrimoine majeur identitaire, en péril en raison des démolitions et des interventions inappropriées lors des réhabilitations.

Objectifs

Pour les bâtiments cartographiés :

- Conservation exigée, pas de démolition autorisée
- Interventions cadrées, lors des réhabilitations

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les fermes cartographiées sont identifiées sur la carte du PLU
- elles sont soumises au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- elles sont soumises à un règlement approprié (réglementation des extensions, de la toiture, des façades, des ouvertures, des balcons, des abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)

► Conseil : Une fiche de recommandation illustrée, guide pour l'architecte conseil de la commune, pour les particuliers et les artisans

► Communication : relais de l'information dans le journal communal, le site internet

► Actions (contrats avec la Région):

- Soutien financier pour subventionner le « surcoût » pour une intervention respectueuse des matériaux et des savoir faire traditionnels. La subvention n'est accordée qu'après constatation du respect des recommandations.

- Action-formation des artisans locaux (enduits,



Maison passerande représentative du type ; Plateau d'Assy. Un rez de chaussée maçonné (les ouvertures ont été agrandies vers 1960), étage et comble en bois, toit à deux pans débordant largement .



Maison passerande Cran. Rez de chaussée maçonné (les ouvertures ont été agrandies vers 1930), étage et comble en bois, toit à deux pans avec fausse croupe dite « Allemande ».

techniques traditionnelles de structure et bardage bois). A développer avec le CAUE 74.

Limites/freins :

PLU : seul l'aspect peut être évoqué ; des matériaux ne peuvent être prescrits (ex : bois, chaux naturelle...).

Recommandations : difficiles à faire appliquer s'il n'y a pas une partie réglementaire (article 11)

Proposition de prescriptions pour : La maison passerande – ancienne ferme

Abords :

- traiter sobrement les abords,
- proscrire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols : limiter l'enrobé à l'accès au garage
ne pas appliquer d'enrobé jusqu'au pied des façades (arrêter à 50 cm au moins du pied du mur)
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)
- garder les espaces ouverts, éviter de clôturer ou clôtures de formes simples avec planches à claire voie, bois brut
- conserver les bassins en pierre, les greniers, les remises
- conserver les murs de soutien en pierre, le cas échéant les remonter en utilisant les techniques anciennes. Proscrire les enrochements cyclopéens (préférer les compositions muret + talus)

Volumétrie :

- pas d'extension autorisée : toutes les fonctions doivent trouver leur place à l'intérieur du volume existant (ex : le garage) ; les volumes des fermes anciennes sont vastes et il y a toujours possibilité d'utiliser les remises annexes.

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.
- modes de couverture admis : ardoise, tuiles, bois, tôle...
- les rives de doivent être traitées de façon traditionnelle ; pas de tuiles à rabat ni de planches de rives d'épaisseur supérieure à 20 cm qui épaississent la toiture,
- ouvertures en toiture : seules les fenêtres de toit sont admises. Interdit : les caissons de volets roulants en relief. S'il y a plusieurs fenêtres de toit, une composition d'ensemble est attendue.
- panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture

- cheminées : pas de conduits positionnés sur les murs extérieurs

Murs de façade :

Pour tous les murs de façade :

- Un même traitement pour la façade d'un même bâtiment est exigé, même s'il est divisé en plusieurs unités foncières.
- L'isolation des murs par l'extérieur est proscrite (justification en dernière page)

Parties basses maçonnées :

- conserver les murs en pierres existants, le cas échéant les remonter en utilisant les techniques anciennes.
- les murs sont enduits, l'enduit est couvrant, sa finition est grenue, elle peut être plus lisse en cas de décor peint ;
- selon les cas l'enduit « à pierre vue » peut être admis (procédé en dernière page).
- Tout enduit est réalisé à la chaux naturelle selon les normes en vigueur,
- conserver ou reproduire les décors peints existants
- L'enduit doit arriver au nu des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles ou en retrait si la pierre est taillée pour rester en saillie.

→ ne sont pas admis :

- o les moellons recouverts de bardage bois,
- o les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- o les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- o les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
- o le décroulage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
- o les enduits au ciment, les enduits plastiques
- o les finitions artificielles « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
- o le détournage des pierres de structure (ouvertures, chaîne d'angle) pour les souligner,
- o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
- o les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (conserver et accompagner le fruit du mur), l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
- o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée)

Parties supérieures bois :

- Les parties de murs en pans de bois (mantelage) doivent être conservées, ou refaites avec le même procédé (structure bois avec bardage bois),
- Le bardage doit être vertical.
- Teinte : vieillissement naturel sans traitement (le bois va noircir naturellement) ou ton bois sombre

→ ne sont pas admis :

- o les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
- o l'utilisation du vieux bois d'importation, du PVC ou de la tôle
- o les tons bois de teinte claire ou moyenne
- o les arrêts nets sur la partie maçonnée, les irrégularités fantaisistes

Ouvertures :

- Principe : réutilisation maximale des ouvertures existantes, conserver la diversité dimensionnelle des baies (surtout pour les parties basses maçonnées)
- nouvelles ouvertures : éviter les trames répétitives systématiques (ouvertures toutes identiques, strictement alignées), privilégier l'irrégularité, la diversité des percements et de leur positionnement.
- Adaptation des portes de granges ou d'étables : conserver la dimension existante de la baie, le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après l'intervention (composition des parties vitrées et opaques à inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine). Occultation : réutiliser et adapter le panneau ancien dans la mesure du possible
- En partie haute (structure bois) possibilité de formes d'ouverture moins traditionnelles (ex : vitrage derrière bardage à claire voie). Le principe est que les ouvertures doivent se fondre dans l'ensemble.

→ ne sont pas admis :

- le rétrécissement des ouvertures avec de la maçonnerie,
- l'augmentation de l'ouverture.

- Pour l'ensemble :

Menuiseries bois (*aspect bois*)

- Portes : simples, en bois, teinte sombre.
- Fenêtres : cadres en bois, montants fins, partition du vitrage

Occultations : conserver les volets existants,

- Parties maçonnées : éviter de multiplier les volets extérieurs (volet intérieur préférable)
- Parties hautes : le volet se fond dans le bardage (lames orientées idem bardage, même teinte).

→ ne sont pas admis :

- les modèles de portes standardisés, le style anglo-saxon
- baies disproportionnées,
- menuiseries industrielles,
- menuiseries claires,
- les volets roulants

Balcons ou galeries :

- conserver les galeries et balcons existants en place, le principe est de les consolider ou les reproduire en utilisant les mêmes techniques
- conserver les systèmes traditionnels en place (plancher bois, perches verticales, lisses hautes et basses)
- interventions discrètes :
consolidation en bois, ancrage des consoles avec platines métalliques intégrées
garde corps en bois, barreaudage simple, vertical, sans mouluration ni décor (carrelets de préférence)

→ ne sont pas admis:

- dalles béton visibles ou habillées de bois
- gardes-corps folkloriques, palines chantournées....

Les greniers, fours, ruchers, bassins en pierre .

Constat :

Il reste encore des exemples de ce petit patrimoine de greniers et remises qui ont encore leur authenticité quand ils n'ont pas été remaniés. Ce patrimoine n'est pas toujours remarquable mais il est identitaire car porteur de traditions populaires. Les structures de ces petits édifices sont fragiles, ils ont tendance à s'écrouler.

Les bassins sont conservés par les privés, il y a un risque de disparition lorsqu'ils sont situés sur l'espace public (amélioration de carrefour, interventions sur les réseaux...).

Enjeu :

La perte de ce petit patrimoine identitaire, en péril en raison de sa fragilité.

Objectifs

Cibler les éléments cartographiés :

- Conservation exigée, pas de démolition autorisée
- Interventions cadrées

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les éléments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- ils sont soumis à un règlement approprié (réfection à l'identique...)

► Communication : relais de l'information dans le journal communal, le site internet

Limites / freins :

- La cartographie n'est pas exhaustive
- Les transformations de ces édifices ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation



Grenier et four accolés, Hauteville



Bassin, Bay



Remise , La Ravoire

Proposition de prescriptions pour : Les greniers, fours, ruchers, bassins en pierre :

- les conserver ou les restituer dans les formes et techniques d'origine.

Les chalets d'alpage

Habitat temporaire, privé ou collectif construit pour abriter le bétail la nuit pendant la belle saison.

Les petites montagnes : la Zeta, Varan, charbonnières, Plaine Joux, Barmus, Le Souet, les Mollays, les Ayères.

Les grandes montagnes : Moëde, Villy, Varan, Curalla, Platé (uniquement les moutons), Anterne, Pormenaz, Ecuelle, Ayère la Balme.

Constat :

A Passy la qualité des chalets d'alpage tient plus de l'organisation en groupement qui rappelle les pratiques ancestrales des communiens que des constructions.

Les chalets d'alpage sont des constructions sommaires prévues pour les animaux. Peu à peu l'ensemble de ces constructions se transforme en résidences secondaires.

Enjeux :

La banalisation de ces groupements de chalets, spécifiques à la commune de Passy.

Objectifs :

Pour les groupements de chalets cartographiés :

- le maintien du groupement dans ses caractéristiques (cohérence d'ensemble, espaces non clos, traitement des abords)
- le maintien du caractère authentique du chalet dans le cadre de sa réhabilitation (Interventions cadrées lors des réhabilitations en résidence secondaire ou autre)

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les groupements cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- les constructions de ces groupements sont soumises :

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Alpage de Curalla, groupement de chalets dans la pente.



Alpage de Varan, groupement de chalets sur un replat



Curalla, l'accès au chalet est empierré

Proposition de prescriptions pour : Les chalets d'alpage

Abords

- pas de terrassements, respecter le relief existant
- pas de plantations d'arbres (préférer un accompagnement de végétaux d'espèces locales adaptées à l'altitude)
- s'abstenir de toute clôture ; si la clôture est inévitable, elle sera légère et simple (basse, lisses en bois...)
- ne pas créer de nouvelles voies d'accès, pas de plate forme de retournement, pas de revêtements imperméables (enrobé, béton...)
- conserver les bassins en pierre en place
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)

Volumétrie

- pas d'extension du volume initial, pas de garages accolés

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver ou restituer les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.

Façades.

- L'isolation des murs par l'extérieur est proscrite (*cf justification dernière page*)

Parties maçonnées :

- Les murs de pierre doivent être repris ou reconstitués en utilisant les techniques anciennes
- Les maçonneries de pierres seront recouvertes par un mortier de chaux naturelle (enduit couvrant avec finition grenue, ou à « pierre vue » raclé ou usé artificiellement)
- La teinte de l'enduit et du mortier doit être de la teinte de la pierre du mur

→ ne sont pas admis :

- les moellons recouverts de bardage bois,
- les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
-
- le détournement des pierres de structure,
- faire ressortir quelques pierres de l'enduit ;
- les enduits au ciment, les enduits plastiques
- les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
- les finitions artificielles : « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
- les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur),
- l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles

Parties supérieures en bois :

- les parties en bois sont à conserver et restituer selon les techniques traditionnelles.
- Le bois sera de teinte sombre.
-
- Ne sont pas admis :
 - les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
 - l'utilisation du vieux bois d'importation, du PVC ou de la tôle
 - les tons bois de teinte claire ou moyenne
 - une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

ouvertures :

- Conserver les ouvertures existantes dans leurs caractéristiques.
- Conserver les grilles de protection en métal
- Les nouvelles ouvertures seront peu nombreuses, petites, de proportion voisine du carrée, avec un cadre dormant en bois massif épais.
- Le volet intérieur est à privilégier
- Les vantaux des portes anciennes peuvent servir de volets
- Pour l'ensemble :
Menuiseries bois (*aspect bois*)

Les granges de la plaine de l'Arve

Habitat temporaire, construit pour abriter le bétail pendant la pâture d'automne. On y stockait le foin.

Constat :

Les granges, assez nombreuses sont toutes localisées dans la plaine de l'Arve, rive gauche. Elles sont situées dans une zone agricole. Elles tombent en ruine, faute d'utilisation ou évoluent comme bâtiment d'exploitation agricole ou comme habitation, permanente ou secondaire.

Enjeux :

La disparition et la banalisation de ces bâtiments identitaires, et plus globalement ce paysage agricole caractéristique.

Objectifs :

- Conserver ces bâtiments identitaires
- Cadrer les interventions lors de leur réhabilitation (sans oublier les abords, les voiries...)

Moyens :

► Au préalable :

- quelle agriculture est attendue dans ce secteur ? le changement d'affectation des granges est-il permis ?
- validation de la nécessité de conserver les bâtiments dans leur paysage ; position de la commune question des accès et du maintien des abords ouverts ?

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les bâtiments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- les constructions de ces groupements sont soumises :

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Un socle maçonné avec peu d'ouvertures, au dessus la grange avec structure et mantelage en bois, sans ouvertures.



Les granges dans la plaine de l'Arve. Le nombre et l'ensemble créent la valeur patrimoniale. Source A. Tobé

Proposition de prescriptions pour : Les granges de la plaine de l'Arve

Abords

- s'abstenir de toute clôture ; si la clôture est inévitable, elle sera légère et simple (basse, lisses en bois...)
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)
- Ne sont pas admis :
 - les nouvelles voies d'accès,
 - les plates-formes de retournement,
 - les trottoirs, les bordures standardisées
 - les revêtements imperméables (enrobé),

Volumétrie

- pas d'extension du volume initial, pas de garages accolés,

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver ou restituer les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.
- conserver les débords reposant sur consoles, les gouttières en bois quand elles existent
- pas de planche de rives supérieures à 20 cm, pas de tuiles à rabat

Façades:

Parties maçonnées :

- Les maçonneries de pierres seront recouvertes par un mortier de chaux naturelle (enduit couvrant avec finition grenue, ou à « pierre vue » raclé ou usé artificiellement)
- La teinte de l'enduit et du mortier doit être de la teinte de la pierre du mur
- Ne sont pas admis :
 - l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification dernière page*)
 - le détournement des pierres de structure,
 - faire ressortir quelques pierres de l'enduit ;
 - les enduits au ciment, les enduits plastiques
 - les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
 - les finitions artificielles : « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
 - les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur),
 - l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
 - les enduits trop clairs
 - une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

Parties supérieures bois :

- Les parties de murs en pans de bois (mantelage) doivent être conservées, ou refaites avec le même procédé (structure bois avec bardage bois),
- Le bardage doit être vertical.
- Teinte : vieillissement naturel sans traitement (le bois va noircir naturellement) ou ton bois sombre

→ ne sont pas admis :

- les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
- l'utilisation du vieux bois d'importation
- les tons bois de teinte claire ou moyenne
- une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

ouvertures :

- Conserver les ouvertures existantes dans leurs caractéristiques.
- Conserver les grilles de protection en métal
- Les nouvelles ouvertures seront peu nombreuses, petites, de proportion voisine du carrée, avec un cadre dormant en bois massif épais.
- Le volet intérieur est à privilégier
- Les vantaux des portes anciennes peuvent servir de volets
- Pour l'ensemble :
Menuiseries bois (*aspect bois*)

Les constructions modernes

Maisons de ville et de lotissements v.1930

Elles datent certainement de l'époque de la loi Loucheur du 13 juillet 1928 qui a favorisé la construction individuelle à bon marché en fixant un programme de constructions en cinq ans.

Constat :

Ces maisons sont localisées plus particulièrement dans les agglomérations de Chedde et de l'Abbaye, mais on en trouve aussi dans les hameaux.

Les exemples sont peu nombreux comparés au nombre de fermes anciennes. Ces maisons ne sont pas vraiment identitaires pour Passy (adaptation locale d'un modèle assez répandu), mais on relève quelques éléments intéressants.

Enjeu :

- disparition et banalisation de ces constructions caractéristiques des années 30.

Objectifs

- conserver les plus intéressantes
- cadrer les interventions sur ces bâtiments

Moyens

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les maisons cartographiées sont identifiées sur la carte du PLU
- les maisons repérées sont soumises

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...).

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Maison en bordure de rue, caractéristique du type. Mais le rez de chaussé a subi des transformations. Chedde



Chedde, combinaison de plusieurs unités pour constituer un front de rue

Proposition de prescriptions pour :

Maisons de ville et de lotissements des années 1930

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse, l'épaisseur apparente des toits doit être la plus fine possible)
- les avancées de toit devront reprendre les proportions anciennes, à priori 60 cm minimum.
en sous-face : chevrons apparents et voliges avec des lames larges.

- Ouvertures en toiture : fenêtres de toit admises
 - Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture
- ne sont pas admis :
- o les passées de toit raccourcies lors de la réfection, les passées de toit caissonnées
 - o les conduits de cheminée positionnés sur les murs extérieurs
 - o les planches de rive de largeur supérieure à 20cm, les tuiles à rabat
 - o les lucarnes ou les chiens assis

Façades:

- les murs seront enduits, avec un enduit couvrant, de finition lisse ou frotté fin. L'enduit doit arriver en retrait des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles qu'il met en valeur. L'enduit doit être appliqué jusqu'en bas (trottoir ou soubassement). La teinte du mur doit être différente de la teinte des encadrements et des chaînes d'angle pour mettre en valeur la modénature (tons plus ou moins soutenues, contraste sage)
 - conserver ou reproduire les décors peints existants
- ne sont pas admis :
- o l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification dernière page*)
 - o le décaissage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
 - o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
 - o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée), les contrastes trop marqués
 - o les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
 - o l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
 - o le bardage bois de tout ou partie des murs

ouvertures :

- Principe : conserver les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques (portes anciennes, fenêtres avec partitions années 30, volets bois), ou les reproduire le plus fidèlement possible.
- Fenêtres : montants fins, 2 vantaux, reproduire la partition du vitrage. Pas de volets roulants avec caisson apparent.
- Portes : pas de portes de style anglo-saxon
- Balcons : conserver les garde-corps métalliques en place. En cas de réfection, le garde-corps sera en serrurerie fine. Pas de garde-corps en bois.

Commerce ou activité en rez de chaussée :

- Les ouvertures de baies devront se faire en respectant la composition de la façade (s'inscrire dans les axes verticaux des ouvertures, respecter la symétrie).
- La vitrine est posée en tableau à l'intérieur de la baie (environ 15cm du nu extérieur du mur). Les teintes sont choisies en accord avec celles de la façade.
- Le traitement et la teinte du mur du rez de chaussée identique au reste de la façade.
- Les enseignes ne dépassent pas la hauteur du plancher du 1^{er} étage. Elles s'inscrivent dans la largeur de la vitrine. Pas de bandeau filant sur la totalité du mur.

Les sanatoriums et hôtels de cure

Les grands sanatoriums qui soignaient les tuberculeux sont des établissements isolés qui doivent présenter toutes les fonctions dans un même lieu. A Passy ils comptent au moins 170 lits chacun.

Les sanatoriums et les hôtels de cure, de dimensions plus modestes, accueillent les pré-tuberculeux et les convalescents. Ils sont intégrés dans l'agglomération du plateau.

Constat :

Les sanatoriums sont concentrés sur le plateau d'Assy. Les grands sanatoriums ont des difficultés à maintenir leur activité médicale sur place. Ces grandes structures se vident et souffrent d'un manque d'entretien. Un grand sanatorium a été reconverti en appartements, suite à une protection Monument Historique (défiscalisation possible).

Les petits sanatoriums et anciens hôtels de cure conservent pour certains une activité médicale ou para médicale, mais en majorité ils sont transformés en appartements.

Enjeux :

La disparition des grandes structures, faute de possibilité d'utilisation (abandon, démolition),
Le maintien du caractère de l'ensemble de ces constructions lors des transformations dues aux nouvelles utilisations (médicales ou non médicales) ou aux mises aux normes (transformations radicales ou succession de petites adaptations).

Objectifs :

Les conserver dans la mesure du possible,
Encadrer leur transformation et toutes les interventions.

Moyens :

Le PLU ne peut pas à lui seul répondre à cet objectif. Le maintien des bâtiments des grands sanatoriums dépend de leur viabilité économique, de la possibilité d'y maintenir une activité, voire de la pertinence de leur transformation en appartements. Construire un projet économique à l'échelle du plateau d'Assy porté par la commune (climatisme sportif, mise en forme...) ? Volonté communale à inscrire dans le PADD ?

L'inscription et la réglementation spécifique possible dans le PLU n'auront que peu d'effet :

- que vaudra une interdiction de démolir face à un nouveau projet intéressant pour la commune qui nécessite la démolition ?
- que vaudront des contraintes architecturales face à



Praz Coutant



Le Mont Blanc



La Ravoire



Sancellemoz

la nécessité de mises aux normes médicales ou de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (certains, de par leur structure en béton, ont des déperditions importantes).

► Proposition : après avoir affiché dans le PADD sa volonté de les maintenir, chaque fois qu'elle a connaissance d'un projet de transformation la commune pourrait :

- s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XXème siècle).

Nécessité d'un travail en amont pour faire évoluer le projet dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.

- associer l'Architecte des Bâtiments de France au groupe de réflexion.

Les chalets de l'époque moderne

Les chalets modernes ont une architecture à la fois moderne (on y lit l'influence de Le Corbusier) et régionale (utilisation des matériaux locaux, notamment le bois mais avec une mise en oeuvre plus stylisée). Quelques « signaux » les caractérisent comme les couleurs vives, le travail des abouts de chevrons et des volets.

Constat : On trouve ces chalets sur le plateau d'Assy (villégiature principalement), à Chedde et à l'Abbaye (résidences principales). Pour de nombreux chalets, les interventions de remise en état ont été l'occasion de faire disparaître le décor moderne, d'évoluer vers le rustique ou la folklorisation.

Enjeu :

La banalisation de ces objets architecturaux, caractéristiques de l'époque du mouvement Moderne.

Objectifs :

Pour les bâtiments cartographiés (mais le relevé n'est pas exhaustif) :

- Conserver les bâtiments intéressants,
- Cadrer leur transformation.

Moyens :

- ➔ Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
- les éléments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- ils sont soumis à un règlement approprié (conservation des éléments significatifs, des couleurs vives, des décors....)

Limites du PLU :

Ces constructions, de par leur mode de construction (béton), peuvent présenter de grandes déperditions énergétiques par les façades et de nombreux ponts thermiques. Même si le PLU permet d'interdire l'isolation par l'extérieur des façades (possibilité avec le dispositif du L123-1-5-7 de s'opposer à l'article L111-6-2), il conviendrait de l'autoriser car ce procédé est la réponse adaptée à leur cas.

Mais il faut savoir que l'isolation par l'extérieur dénaturera complètement l'architecture de ces bâtiments.

L'isolation par l'intérieur n'apportera pas la même efficacité. De plus elle réduira sérieusement les surfaces habitables, ce qui est difficilement envisageable pour les petits chalets.



Chalets plateau d'Assy



Chalets L'Abbaye



Grand chalet Plateau d'Assy



Immeuble chalet, Henry-Jacques Le Môme



Isolation par l'extérieur, bavettes métalliques à la place des appuis. Plateau d'Assy

Proposition de prescriptions pour : Les chalets de l'époque moderne

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse, l'épaisseur apparente des toits doit être la plus fine possible)
 - les avancées de toit devront reprendre les proportions d'origine, conserver les chevrons et les consoles en place. En sous-face : chevrons apparents et voliges.
 - Ouvertures en toiture : fenêtres de toit admises
 - Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture
- ne sont pas admis :
- les passées de toit raccourcies lors de la réfection, les passées de toit caissonnées
 - les conduits de cheminée positionnés sur les murs extérieurs
 - les planches de rive de largeur supérieure à 20cm, les tuiles à rabat
 - les lucarnes ou les chiens assis

Façades:

- conserver la partition horizontale, ex : socle en pierre, partie intermédiaire en maçonnerie claire, partie supérieure en bardage bois sombre
- soubassement en pierre : nettoyage et rejointoiement. Ne pas enduire, ni peindre
- partie intermédiaire en maçonnerie enduite : enduit ciment finition lissée, teinte claire (blanc), pas d'enduit plastique, pas de finition rustique
- partie supérieure en bardage : maintenir le bardage dans ses caractéristiques. En cas de remplacement mise en oeuvre en bois en respectant l'orientation, la finition et le décor éventuel, choisir une teinte sombre, unie, pour l'ensemble du bardage. Plastique ou tôle interdit
- conserver ou reproduire les décors modernes existants, ex : encadrements de portes ou fenêtres, chevrons ou consoles moulurés, jeu de couleurs....

ouvertures :

- Principe : conserver ou reproduire le plus fidèlement possible les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques, leurs teintes et leur décor d'origine (portes anciennes, fenêtres avec partitions, volets bois),
- Fenêtres :
- Conserver les cadres entourant les fenêtres dans leurs caractéristiques. Châssis avec montants fins, 2 vantaux, en maintenant la partition du vitrage.
- Conserver les volets, pas de volets roulants avec caisson apparent.
- Portes : pas de portes banalisées, ou de style anglo-saxon
- Balcons : conserver ou restituer les garde corps d'origine : en bois, formes simples, souvent géométriques. Ne sont pas admis : les palines chantournées, les éléments folkloriques

Décor peint :

- Pour l'ensemble de la façade l'emploi de blanc et d'une teinte vive en touches pour les volets, abouts de chevrons, garde corps est à privilégier
- N'est pas admis : la perte des couleurs vives et du contraste, l'unification de l'ensemble en ton bois.

Constructions liées à l'usine de Chedde

La cité jardin de Chedde, lieu dit les clos Les Nids

Constat :

Ces ensembles ont été construits par l'architecte Henry-Jacques Le Même, entre 1942 et 1955. La commune est bien consciente de leur valeur patrimoniale au titre de l'architecture du XX^{ème} siècle et de l'épopée industrielle du quartier de Chedde.

L'étude réalisée à sa demande par Bernard Lemaire fait état de la qualité du plan masse et de l'architecture des constructions. Un cahier de prescriptions a été réalisé, il est maintenant annexé au règlement du PLU.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions, caractéristiques de l'époque du mouvement Moderne.

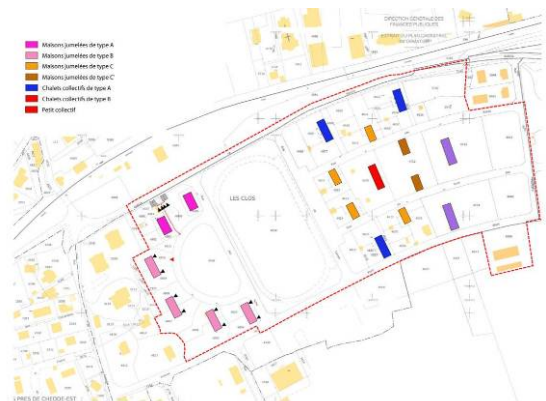
Objectifs :

- Conserver les bâtiments intéressants
- Cadrer leur transformation

Moyens :

Déjà réalisés :

- ▶ Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - les cités jardins de Chedde et des Nids sont identifiées
 - les constructions doivent respecter le cahier des prescriptions
- ▶ Aller plus loin ?
 - les bâtiments intéressants qui les composent sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
 - même procédure pour les cités des Outards, Clos Blanc, Allée du verger ?



Plan Bernard Lemaire, CPRUAP de la cité jardin de Chedde



Les maisons jumelées de type C
photo Bernard Lemaire



Les chalets collectifs de type B
photo Bernard Lemaire



Un immeuble collectif des Nids (toiture à 2 pans)
photo Bernard Lemaire

Les constructions particulières intéressantes

Eglises, chapelles, oratoires...

Constat :

De nombreux édifices et éléments ont été repérés, la variété est grande dans les dimensions, le style, les époques de construction. Toutefois on relève :

- une majorité d'églises et de chapelles anciennes, édifiées pour la plupart au XVIIème siècle,
- quelques éléments significatifs édifiés au XXème siècle, dont un est protégé au titre des Monuments Historiques.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions par des interventions et traitements inappropriés, la disparition des petits éléments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés
- Cadrer les interventions sur ces édifices

Moyens :

- Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - identifier ces édifices et édicules sur la carte du PLU
 - ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
 - quelles règles adaptées pour les édifices anciens (générales)
- Proposition pour l'église de Chedde et le temple
 - s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XXème siècle).
 - consulter l'Architecte des Bâtiments de France



Eglise Saint Pierre et Saint Paul de Passy, et presbytère



Eglise des Plagnes



Eglise de Chedde



Notre-Dame de Toute Grâce,



Les Soudans



La Ravoire

Bâtiments publics : la Mairie, les écoles

Constat :

De nombreux édifices et éléments ont été repérés, l'ensemble datant du XIX^{ème} siècle (mairie et écoles de la fondation Bosson), deux édifices datent du XX^{ème} siècle.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions par des traitements inappropriés, la disparition des petits éléments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés,
- cadrer les interventions sur ces édifices.

Moyens :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- identifier ces édifices sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- les édifices anciens sont soumis à quelles règles adaptées (générales).

► Proposition pour l'école de Chedde et le groupe scolaire du plateau d'Assy

- s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XX^{ème} siècle).
- consulter l'Architecte des Bâtiments de France



Mairie, photo CHEPP



Ecole de Chedde le haut, fondée par Pierre Bosson en 1820



L'école de Chedde, années 30



Le groupe scolaire du plateau d'Assy, 1945

Tours et maisons fortes

Constat :

Passy compte cinq tours anciennes encore debout, et plusieurs sites pouvant receler des vestiges ont été identifiés, certains faisant déjà l'objet de secteurs archéologiques (zones de saisine : Le site du château de Charousse, Maison forte de Lapérouse). Des interventions inadaptées, sans considération des particularités du bâti ont sérieusement affecté ces bâtiments historiques.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions, par des traitements inappropriés, la disparition de certains bâtiments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés,
- cadrer les interventions sur ces édifices.

Moyens :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- identifier ces édifices sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- quelles règles générales adaptées

► Proposition :

- consulter l'Architecte des Bâtiments de France lors des demandes d'autorisation concernant ces édifices
- consulter le service de l'archéologie de la DRAC lorsque les demandes d'autorisation concernent des secteurs où la présomption de vestiges est avérée.

(Pour mémoire : Maison forte de La Ravoire XVI^e siècle, Tour de Loisin, disparue, reste des caves Tour de Boussaz démolie, Le château de Montfort, disparu, sur le coteau de Moranches, Maison Vallet - le manoir Colonna, il reste en sous sol un élément de la tour)



Maison forte de Dingy



La tour de la Frasse est englobée dans cette grosse bâtisse, Chedde



Maison forte de Lucinges à l'entrée de Passy. Travaux en cours

Maison de maître

Le château Corbin

Maison bourgeoise édifée en 1897 par M. Corbin co-dirigeant de l'usine. Vaste demeure bourgeoise du style de l'époque. Conservée, elle est devenue le siège du groupe industriel Benedetti.

Constat : Ce bâtiment est peu visible, situé au cœur d'un domaine arboré privé.

Enjeu :

La banalisation de cette maison de maître par des interventions peu adaptées (extensions, modifications des façades)

Objectifs :

- Conserver ce bâtiment de qualité, symbole de l'histoire industrielle de Passy
- Cadrer les interventions sur ce bâtiment.

Moyens :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- la maison est identifiée sur la carte du PLU
- elle est soumise au permis de démolir, sa démolition n'est pas autorisée
- elle est soumise à quelques règles adaptées (générales)

► Proposition : la commune consulte l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande de transformation (avis simple)



Carte postale ancienne

Proposition de prescriptions pour :

Eglises, chapelles, cure ... Ecoles, mairie Maisons fortes et tours Château Corbin (les bâtiments anciens, antérieurs à 1945)

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver les avancées de toit dans leurs dimensions et leur aspect.
- les rives doivent être traitées de façon traditionnelle: pas de tuiles à rabat ni de planches de rives d'épaisseur supérieure à 20 cm qui épaississent la toiture
- Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture

Murs de façade :

- les murs seront enduits, avec un enduit couvrant, de finition lisse ou frotté fin. L'enduit doit arriver au nu des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles ou en retrait si la pierre est taillée pour rester en saillie.
- conserver ou reproduire les décors peints existants
- Tout enduit est réalisé à la chaux naturelle,
- conserver ou reproduire les décors peints existants

→ ne sont pas admis :

- o l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification page 3*)
- o les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- o les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- o les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
- o les enduits au ciment, les enduits plastiques
- o Les finitions rustique ou « rustique écrasé ».
- o le décroulage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
- o le détournement des pierres de structure (ouvertures, chaîne d'angle) pour les souligner,
- o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
- o les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur), l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
- o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée)

Ouvertures :

- Principe : conserver les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques (portes anciennes, fenêtres avec partitions, volets bois), ou les reproduire le plus fidèlement possible.
 - Fenêtres : châssis aux montants fins, 2 vantaux, reproduire la partition du vitrage.
 - Occultations : conserver les volets existants, en cas de changement les reproduire dans leurs caractéristiques. Pas de volets roulants avec caisson apparent.
 - Portes : conserver les portes anciennes de qualité, en cas de changement les refaire à l'identique. Pas de portes de style anglo-saxon
- Balcons : conserver les garde-corps métalliques en place. En cas de réfection, le garde-corps sera en serrurerie fine. Pas de garde-corps en bois.

Annexes :

Justification de l'interdiction de l'isolation par l'extérieur pour les bâtiments anciens:

Esthétique :

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être admis

Technique :

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien et peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme le béton cellulaire ou des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Dans les parties supérieures en bois : l'isolation peut trouver sa place à l'intérieur de la structure bois.

D'une façon générale les vastes bâtiments ne souffriront pas d'une réduction des surfaces à l'intérieur.

Enduit à « pierre vue »

Le procédé de l'enduit à « pierre vue » est de faire un enduit couvrant et de l'user artificiellement, ainsi seules les têtes des pierres apparaissent.

Ce qui est différent des « pierres apparentes » où les pierres sont simplement jointoyées.

Balcons ou galeries

Dans la maison passerande, les étages et le comble sont prolongés par des balcons appelés galeries. En fonction des élévations les maisons comportent une ou deux galeries, parfois trois. Les galeries sont constituées par de simples planchers en bois reposant sur des consoles, complétés de perches verticales et de planches horizontales. C'est là qu'on faisait sécher le foin. Le garde-corps est souvent réduit à la simple lisse en bois. Les balustrades, quand elles existent, sont constituées de barreaux verticaux à section carrée.

Les bois ont vieilli naturellement, aujourd'hui ils sont presque noirs.



Détail des galeries, Les Julliards



La Motte, galleries conservées

😊 Pour bien faire

→ Conserver les systèmes traditionnels

Planchers bois, perches verticales et lisses horizontales peuvent être consolidés discrètement, en bois. Il est possible d'ancrer les consoles avec des platines métalliques intégrées. Si la conservation est impossible, les reproduire en utilisant les mêmes techniques.

→ Choisir des garde-corps passerands

Un barreaudage en bois, simple, vertical, plutôt des carrelots (3cm x 3 cm), surmonté par une simple barre d'appui en bois. Oublier les moulurations et les décors qui ne sont pas d'ici !

Abords

En pied de mur on retrouve souvent des traces de sols anciens en galets ou gros pavés sur une largeur de 1m environ. Ce cheminement protégé par la passée de toit permettait de circuler autour de la maison, sans se mouiller ni piétiner dans la boue.

Ces sols de pierres assemblées simplement par blocage sont aussi très importants pour l'équilibre hygrométrique des murs de la maison.

De par leur perméabilité ils permettent à l'humidité du sol de s'évacuer librement, évitant la remontée dans les murs et les dégradations qui s'en suivent.



Sol en galets, Chedde - haut



Sol empierré, plateau d'Assy

6 Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :
- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les matériaux, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie.

Ces fiches conseils sont proposées par la commune de Passy. Ce travail a bénéficié d'une subvention de l'Etat - DRAC Rhône Alpes.



☹️ A proscrire absolument !

- Les dalles béton visibles ou habillées de bois
- Les garde-corps folkloriques, les pâlines chantournées...
- Les pare-vues autres que la végétation

😊 Pour bien faire

→ Conserver ces sols perméables pour préserver les pieds de murs !

On peut les entretenir ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs : les pierres sont calées entre elles et non maçonnées.

☹️ A proscrire absolument !

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols : limiter l'enrobé à l'accès au garage, ne pas appliquer d'enrobé jusqu'au pied des façades (arrêter à 50 cm au moins du pied du mur)

Maison passerande



La maison passerande est à l'origine une ferme où cohabitaient les hommes et les animaux. Le rez-de chaussée était partagé entre habitation et écuries, où l'on trouvait surtout des bovins. Etages et combles servaient de granges pour stocker le foin et les récoltes. Dans le prolongement des étages, les galeries de bois, abritées par le large avant toit, étaient utilisées pour le séchage des récoltes.

Le volume

Toujours positionnée face à la pente, la maison passerande présente, sous un même toit, un très grand volume qui se développe sur plusieurs niveaux :

- un rez de chaussée parfois construit sur une cave
- un ou deux étages
- une partie en comble

Chaque niveau de la maison avait un accès de plain pied : accès souvent latéral au rez de chaussée, accès arrière, côté pente, pour les granges.



Maison passerande - Plateau d'Assy

😊 Pour bien faire

→ Éviter les extensions

Le volume de la maison passerande est vaste, sans compter les remises annexes qui peuvent exister. Toutes les fonctions d'aujourd'hui peuvent trouver leur place dans les volumes existants, garage compris.



Comme son nom l'indique une « allemande » est un modèle rapporté des régions alémaniques par les émigrés. Cette particularité apparaît dans la région à partir du XIXème siècle. Les toits avec « allemande » sont un peu plus pentus.

Le toit

Pour couvrir ce grand volume, le toit est imposant, avec ses deux pans et ses larges débords reposant sur des consoles. La pente n'est pas très forte, dans le but de retenir la neige dont l'épaisseur constitue un bon isolant en hiver. Certains toits ont une « allemande », fausse croupe qui abrite mieux les galeries supérieures des intempéries.

Bien qu'imposante, la toiture de la maison passerande conserve une certaine légèreté dans son profil : les dimensions des pièces de bois de la charpente sont calculées au plus juste, les chevrons restent apparents.

Traditionnellement on couvrait la charpente de tuiles de bois, des « ancelles » posées ou des « tavaillons » cloués, tout dépendait de la pente que l'on avait. Mais depuis plusieurs décennies d'autres modes de couverture ont été utilisés : ardoises de schiste, tuiles plates de terre cuite, tôle métallique en plaques, ondulées ou nervurées.

😊 Pour bien faire

→ Conserver le volume d'origine du toit

Eviter les changements de forme, de pente, de nombre de pans, les ouvertures en excroissance comme les lucarnes. Tout cela dénaturerait la majesté d'une belle toiture !

→ Conserver sa cohérence d'ensemble

Aujourd'hui les modes de couverture adaptés : tavaillons, tôle plane à tasseaux ou à joints debouts, tôle nervurée, tuiles plates, ardoises, zinc prépatiné permettent de créer un bel ensemble. Eviter ensuite le mitage ! S'ils sont autorisés, panneaux solaires et fenêtres de toit doivent se fondre dans la toiture ; on peut composer les éléments entre eux, choisir des modèles intégrés, des cadres sombres (même pour les panneaux solaires), et des modules qui épousent la géométrie de la toiture.

→ Respecter sa finesse

Ne pas surdimensionner les sections de bois, les sections anciennes sont adaptées. Laisser les chevrons apparents en sous-face, ne pas les caissonner. Eviter les tuiles à rabat, les planches de rives de plus de 20cm de haut.

Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

La façade

La maison passerande comprend toujours une partie basse, en maçonnerie, surmontée d'une partie en bois.



Enduit grenu, Maffrey

Les murs en pierre « tout venant » étaient enduits. En règle générale l'enduit était jeté sur les pierres et raclé à la truelle. Tout aspect de pierre apparente correspond à un enduit usé.

On peut obtenir ce résultat en usant artificiellement l'enduit lors de la mise en oeuvre (lavage léger ou enduit raclé à fleur de pierre).



Partie maçonnée avec décor peint le long de la chaîne d'angle. Les Ruttets

Décor peint : un bandeau souligné par un liseré contrastant est dessiné autour des ouvertures et le long de la chaîne d'angle. Il peut être simple ou plus élaboré comme ci-dessus.

☹ A proscrire absolument !

- Les grillages ou baguettes d'angle qui rigidifient le mur
- Les enduits au ciment, les enduits plastiques, ou contenant de la résine
- Les finitions artificielles type « rustique », « rustique écaillé », ou les finitions trop lissées
- Faire ressortir quelques pierres en creusant l'enduit
- Détourner les pierres de structure.

Partie en maçonnerie

Dans cette partie, les murs sont épais, parfois jusqu'à 80 cm, montés en pierres trouvées localement. On utilisait le « tout venant » pour le corps du mur, et on réservait les pierres plus importantes ou les pierres de taille pour la structure: chaînes d'angle, encadrement d'ouvertures.

Les murs étaient grossièrement enduits, à la terre pour les plus anciens, plus généralement avec un mélange à base de chaux et de plâtre. La finition est souvent grenue. Mais certaines maisons ont un enduit plus fin avec parfois un décor peint.

😊 Pour bien faire

→ Garder l'unité de la maison

Même si elle est partagée entre plusieurs propriétaires, accorder les interventions, les traitements et les teintes pour éviter les démarcations verticales !

→ Eviter de décroûter les enduits pour faire apparaître les pierres, préférer un enduit à la chaux naturelle

L'enduit est une protection pour le mur. Une fois cette protection enlevée le mur perd en isolation, les pierres et les joints se retrouvent fragilisés face aux intempéries, aux écarts thermiques, au gel-dégel.

La chaux naturelle, adaptée au bâti ancien est étanche à la pluie mais perméable à la vapeur d'eau ; elle permet aux maçonneries de respirer, évitant les condensations et les dégradations que l'on rencontre avec le ciment.

L'enduit doit couvrir largement les pierres du corps du mur, en accompagnant ses défauts de planéité (le fruit du mur). Il vient mourir au nu des pierres de structure, ou reste en retrait si la pierre est taillée pour rester en saillie.



Bel enduit récent. L'île

Partie en bois

Au dessus de la maçonnerie en pierre, la façade des étages et du comble se poursuit en bois.

L'ossature qui constitue la structure est en bois : des colonnes s'appuient sur des sablières reposant sur les murs de pierre.

L'habillage que l'on nomme mantelage est constitué d'une double paroi de planches verticales fixées ou enfoncées dans les sablières basses et hautes.

A l'origine, le mantelage est non jointif en raison du besoin de ventilation pour le séchage des récoltes.

Il peut présenter des trous d'aération caractéristiques par leur forme variée : croix, fleur, cœur, trèfle....



Les Julliards



Mantelage côté nord, Hauteville



Détail protection du mur. Plateau d'Assy

😊 Pour bien faire

→ Conserver ces murs en ossature bois ou les remonter avec le même procédé de construction et les mêmes matériaux

Les artisans savent très bien réaliser une structure bois recouverte d'un bardage vertical à lames larges.

La structure bois rend l'ensemble moins rigide et donne une plus grande liberté pour les ouvertures et les occultations.

Utiliser du bois local neuf et le laisser vieillir naturellement, il va griser avec le temps. Il est possible d'accélérer cet aspect vieilli en appliquant un ton bois sombre.

☹ A proscrire absolument !

- La reconstruction en maçonnerie (béton parpaings ou autres) bardée de bois. Ce procédé banalise ce bâti ancien car il le rigidifie et autorise seulement des ouvertures standardisées.

- L'utilisation de vieux bois de récupération : il présente un vieillissement irrégulier, en contradiction avec la nouvelle structure.

- L'utilisation d'éléments de bardage en matériau autre que le bois

- Les irrégularités fantaisistes du bardage en limite de maçonnerie

- Les tons bois clair ou doré

Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

L'isolation

Le toit

L'isolation par l'intérieur est préférable car elle n'altère pas l'aspect du toit.

Ces grandes bâtisses ont vraiment le volume qui s'y prête, l'espace intérieur ne sera pas trop pénalisé.

Pour éviter les épaissements des rives et des égouts :

Il est possible en cas de réfection de la toiture de poser une isolation au dessus de la charpente d'origine. Dans ce cas il y a moyen de ne pas créer de surépaisseur visible en répartissant l'isolant entre les chevrons de compensation et entre les chevrons d'origine et en fixant la planche de rive (ou d'égout) uniquement sur les chevrons de compensation. Ainsi la planche est assez mince (20cm environ) et au dessous seule la section des chevrons primaires (inférieur) est visible.

On pourrait aussi faire disparaître les chevrons primaires en les découpant au nu du mur.

La façade en pierres

L'isolation par l'extérieur est vivement déconseillée du point de vue de l'esthétique comme du point de vue technique

Partie de la façade en bois

Dans les parties supérieures en bois l'isolation peut trouver sa place à l'intérieur de la structure bois.

En raison de leurs grandes dimensions ces vastes bâtiments souffriront peu d'une réduction des surfaces intérieures.

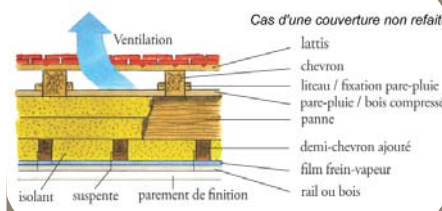


Schéma extrait des fiches ATHEBA

Il est possible de garder les pannes apparentes en isolant au dessus des pannes et entre les chevrons.

Dans ce cas bien laisser un vide de ventilation entre la couverture et l'isolant. La mise en œuvre est plus compliquée mais aussi efficace thermiquement.

Isolant posé au dessus de la charpente primaire

- 1 - couverture (ici en tôle à tasseaux)
- 2 - support en voliges bois
- 3 - étanchéité sous toiture, panneau sandwich isolant et étanchéité
- 4 - support d'étanchéité
- 5 - chevron et about de chevron en sur-épaisseur (compensation de l'épaisseur de l'isolant)
- 6 - about de chevron visible
- 7 - gouttière, planche d'égout
- 8 - arrêt de neige par crochet ou barre à neige

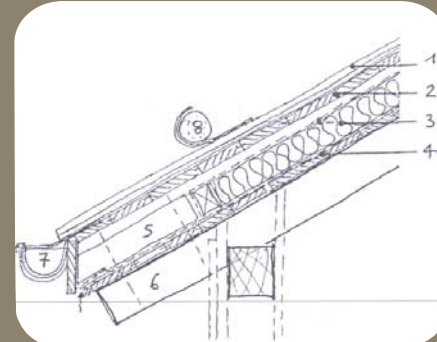


Schéma extrait des fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Savoie.

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être un isolant adapté

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien, modifie son équilibre hygrométrique. En conséquence il peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler, il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme le béton cellulaire ou des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Pour aller plus loin

Consulter les fiches du projet ATHEBA (Amélioration Thermique du Bâti Ancien):

- <http://www.territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien?xtmc=fiches%20atheba&xtrc=3>
- <http://www.maisons-paysannes.org/economies-d-energie/atheba.html>

Les ouvertures



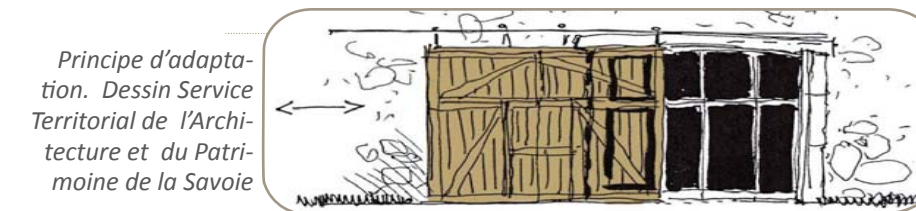
Les Julliards

Dans les murs en pierre

Les ouvertures des murs en pierre sont peu nombreuses et de dimensions réduites : une porte étroite et basse, une ou deux fenêtres pour le logis, une porte d'écurie calculée au plus juste.

Les linteaux, parfois l'ensemble du cadre, sont montés en pierre de taille, toujours d'origine locale (calcaire gris, grès, granit...).

A l'origine les fenêtres ont des barreaux métalliques et si elles ont des volets, ils sont posés à l'intérieur. Les volets extérieurs sont installés plus tard. Ils sont en bois, à cadre, avec des persiennes articulées.



Principe d'adaptation. Dessin Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Savoie

😊 Pour bien faire

→ Ouvertures existantes

La diversité des dimensions est une caractéristique, ne pas essayer d'unifier les ouvertures. Utiliser les percements existants sans les modifier. Conserver les volets existants, les ferrures dans la mesure du possible.

→ Adaptation des ouvertures de grange

Pour ne pas perdre définitivement leur mémoire, on peut les adapter tout en gardant le dessin de l'ouverture d'origine clairement lisible. A l'intérieur de la baie on compose les parties opaques et les parties vitrées, le panneau ancien peut être transformé en volet en adaptant la serrurerie.

→ Nouvelles ouvertures

A réaliser dans des dimensions similaires à celles existantes. Éviter la régularité, les alignements, la répétition de volets...



L'Isle, restauration

😞 A proscrire absolument !

- L'élargissement des ouvertures anciennes ou leur rétrécissement avec de la maçonnerie
- Les volets roulants
- L'utilisation du PVC, en raison des montants trop larges et des teintes inadaptées (surtout le blanc)
- Les menuiseries standardisées, les portes à demi-lune, de style anglo-saxon

Dans les parties en bois

A l'origine la partie haute ne comportait pas d'ouvertures, à l'exception des trous d'aération en forme de cœurs, de trèfle, ou autre.

😊 Pour bien faire

→ C'est le moment d'inventer !

La structure bois permet des proportions moins traditionnelles, dans la mesure où les ouvertures et les occultations se fondent dans la paroi par les matériaux et les teintes.



Grandes ouvertures (châssis fixes sans partition, sans occultations, cadres réduits de même teinte que le bardage), La Combe



Ouvertures contemporaines dans une ancienne ferme. Cote d'Arbroz 74. Photo Nunc Architectes

L'isolation

Le toit

L'isolation par l'intérieur est préférable car elle n'altère pas l'aspect du toit. Ces grandes bâtisses ont vraiment le volume qui s'y prête, l'espace intérieur ne sera pas trop pénalisé.

Pour éviter les épaissements des rives et des égouts :

Il est possible en cas de réfection de la toiture de poser une isolation au-dessus de la charpente d'origine. Dans ce cas il y a moyen de ne pas créer de surépaisseur visible en répartissant l'isolant entre les chevrons de compensation et entre les chevrons d'origine et en fixant la planche de rive (ou d'égout) uniquement sur les chevrons de compensation. Ainsi la planche est assez mince (20cm environ) et au dessous seule la section des chevrons primaires (inférieur) est visible.

On pourrait aussi faire disparaître les chevrons primaires en les découpant au nu du mur.

La façade en pierres

L'isolation par l'extérieur est vivement déconseillée du point de vue de l'esthétique comme du point de vue technique

Partie de la façade en bois

Dans les parties supérieures en bois l'isolation peut trouver sa place à l'intérieur de la structure bois.

Pour aller plus loin

Consulter les fiches du projet ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien):

- <http://www.territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien?xtmc=fiches%20atheba&xtrc=3>
- <http://www.maisons-paysannes.org/economies-d-energie/atheba.html>

6 Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :

- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les matériaux, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie.

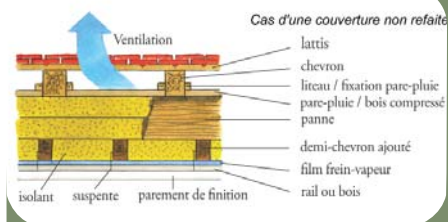


Schéma extrait des fiches ATHEBA

Isolant posé au-dessus de la charpente primaire

- 1 - couverture (ici en tôle à tasseaux)
- 2 - support en voliges bois
- 3 - étanchéité sous toiture, panneau sandwich isolant et étanchéité
- 4 - support d'étanchéité
- 5 - chevron et about de chevron en sur-épaisseur (compensation de l'épaisseur de l'isolant)
- 6 - about de chevron visible
- 7 - gouttière, planche d'égout
- 8 - arrêt de neige par crochet ou barre à neige

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être un isolant adapté

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien, modifie son équilibre hygrométrique. En conséquence il peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler, il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme le béton cellulaire ou des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Isolant posé sous la charpente primaire

Il est possible de garder les pannes apparentes en isolant au-dessus des pannes et entre les chevrons.

Dans ce cas bien laisser un vide de ventilation entre la couverture et l'isolant. La mise en œuvre est plus compliquée mais aussi efficace thermiquement.

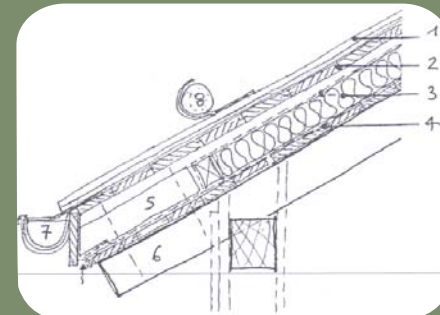


Schéma extrait des fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Savoie.



Grange de plaine

Une particularité de Passy est d'avoir des groupements de chalets, des groupements de granges, construits par les communiars sur les pâturages communaux. Ces groupements sont les témoins de cette société traditionnelle montagnarde particulière.

Les granges de Passy sont localisées dans la plaine de l'Arve, rive gauche. Elles étaient bien plus nombreuses au début du XXème siècle. Elles permettaient d'abriter le bétail et de séjourner pendant la pâture d'automne ; on y stockait le foin ramassé à proximité.

Les granges se trouvent aujourd'hui dans un secteur agricole. Certaines sont en ruine, faute d'utilisation, car elles ne sont plus adaptées aux pratiques agricoles. D'autres ont évolué soit en bâtiment d'exploitation agricole, soit en habitation, permanente ou secondaire.

La question de la réutilisation de ces granges en habitation n'est pas anodine :

- Leur configuration d'origine est un bâtiment agricole pour le bétail, où le logement a une place très restreinte. La nouvelle destination peut changer complètement l'aspect extérieur des granges et de leurs abords par la création de nouvelles ouvertures, le changement d'aspect des parements, l'apparition des clôtures, la création de nouveaux accès...

- L'implantation d'habitat de non agriculteurs dans un secteur agricole pourrait porter atteinte aux pratiques agricoles.

Implantation, abords

Les granges sont construites à l'écart de la rivière, au sein d'un parcellaire laniéré qui rappelle l'assainissement de ces terres autrefois marécageuses.

Les granges sont rapprochées et disposées en file. Il n'y a pas de clôture, ni de chemin d'accès particulier. Un chemin non carrossable passe à proximité.



Photo Mme Tobé



😊 Pour bien faire

→ **Garder les abords ouverts et naturels**

La clôture n'est pas obligatoire ! Mais si elle est inévitable, elle peut être légère et simple (basse, lisses en bois...).

De même la haie n'a pas sa place ici.

Les espaces en herbe sont les jardins qui s'insèrent le mieux dans ce paysage agricole ! Préférer des revêtements perméables en pied de mur (sol empierré, graviers...).

☹️ A proscrire absolument !

Dans l'ensemble du secteur, comme dans chaque parcelle :

- Les nouvelles voies d'accès,
- Les plates-formes de retournement,
- Les trottoirs, les bordures standardisées
- Les revêtements imperméables comme l'enrobé



Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

La grange de plaine est une petite maison passerande : on retrouve les techniques de construction des maisons permanentes, mais avec des dimensions réduites, en surface comme en hauteur.

Elle comprenait au rez-de-chaussée : l'écurie, la cuisine, l'unique chambre et à l'étage la grange à foin.



Utilisation agricole



Un toit à deux pans, un socle maçonné avec peu d'ouvertures, au dessus la grange avec structure et mantelage en bois, sans ouvertures.

Le toit

A deux pans peu pentus, comportant parfois une « allemande » il a de larges débords reposant sur des consoles. A l'origine il était couvert de tuiles de bois, les ancelles. Certains ont encore leurs anciennes gouttières en bois.

Il n'y avait pas de cheminées.

☹️ A proscrire absolument !

L'extension du volume initial, même pour un garage

😊 Pour bien faire

→ Garder l'unité de la maison, son échelle dans le paysage

→ Conserver le volume d'origine du toit

Eviter les changements de forme, de pente, de nombre de pans, les ouvertures en excroissance comme les lucarnes.

→ Conserver sa cohérence d'ensemble

Eviter le mitage! Si les fenêtres de toits et panneaux solaires sont autorisés dans le PLU ils doivent se fondre dans la toiture, on peut composer les éléments entre eux, choisir des modèles intégrés, des cadres sombres (même pour les panneaux solaires), et des modules qui épousent la géométrie de la toiture.

→ Respecter sa finesse, ses détails

Ne pas surdimensionner les sections de bois, les sections anciennes sont adaptées

Laisser les chevrons apparents en sous-face, ne pas les caissonner.

Eviter les tuiles à rabat, les planches de rives ou d'égout de plus de 20cm de haut.

Conserver les débords reposant sur consoles et les gouttières en bois s'il y en a.

La façade

Le socle est construit en pierre maçonnées et grossièrement enduites. Cette partie compte seulement une porte, il y a peu ou pas de fenêtre. L'étage est construit en bois : il comporte une ossature bois, un mantelage vertical et des planches horizontales, le tout sans ouvertures.



Détail de l'enduit



Détail du mantelage



Ouverture principale

😊 Pour bien faire

→ Eviter de décroûter l'enduit pour faire apparaître les pierres, préférer un enduit à la chaux naturelle

L'enduit est une protection pour le mur. Une fois cette protection enlevée le mur perd en isolation, les pierres et les joints se retrouvent fragilisés face aux intempéries, aux écarts thermiques, au gel-dégel.

La chaux naturelle, adaptée au bâti ancien est étanche à la pluie mais perméable à la vapeur d'eau ; elle permet aux maçonneries de respirer, évitant les condensations et les dégradations que l'on rencontre avec le ciment.

→ Conserver ces murs en ossature bois ou les remonter avec le même procédé de construction et les mêmes matériaux

Les artisans savent très bien réaliser une structure bois recouverte d'un bardage vertical à lames larges.

La structure bois rend l'ensemble moins rigide et donne une plus grande liberté pour les ouvertures et les occultations.

Utiliser du bois local neuf et le laisser vieillir naturellement, il va griser avec le temps.

→ Ouvertures

Utiliser les percements existants sans les modifier.

Dans la partie bois, les ouvertures et les occultations devraient se fondre dans la paroi par les matériaux et les teintes

☹️ A proscrire absolument !

- Décroûter les enduits
- Les grillages ou baguettes d'angle qui rigidifient le mur
- Les enduits au ciment, les enduits plastiques, ou contenant de la résine
- Les finitions artificielles type « rustique », « rustique écrasé », ou les finitions trop lissées
- Faire ressortir quelques pierres en creusant l'enduit
- Détourner les pierres de structure.

- La reconstruction en maçonnerie (béton parpaings ou autres) bardée de bois qui banalise ce bâti ancien car elle le rigidifie et autorise seulement des ouvertures standardisées
- L'utilisation de vieux bois de récupération : il présente un vieillissement irrégulier, en contradiction avec la nouvelle structure.
- L'utilisation d'éléments de bardage en matériau autre que le bois
- Les irrégularités fantaisistes du bardage en limite de maçonnerie, ou les arrêts trop nets

- Les tons bois clair ou dorés,
- Une partition horizontale trop marquée par le contraste des teintes
- Les volets roulants
- L'utilisation du PVC, en raison des montants trop larges et des teintes inadaptées (surtout le blanc)
- Les menuiseries standardisées, surtout les portes à demi-lune, de style anglo-saxon
- Les balcons

L'isolation

Les chalets d'alpage ne sont utilisés qu'aux beaux jours. L'isolation n'est pas forcément nécessaire. Elle ne doit pas modifier l'apparence extérieure du chalet.

Le toit

L'isolation par l'intérieur est préférable car elle n'altère pas l'aspect du toit.

Elle doit être posée de façon à permettre la ventilation de la charpente.

Partie de la façade en pierres

L'isolation par l'extérieur est vivement déconseillée du point de vue de l'esthétique comme du point de vue technique

Partie de la façade en bois

Dans les parties supérieures en bois l'isolation peut trouver sa place à l'intérieur de la structure bois. Elle doit être posée de façon à conserver la ventilation des bois.

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être un isolant adapté

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien, modifie son équilibre hygrométrique. En conséquence il peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler, il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Attention à la réglementation spéciale pour les chalets!

Les travaux sur ces anciens chalets d'alpages doivent se conformer à une réglementation particulière, la loi du 9 février 1994.

Loi du 9 février 1994 (article 21 de l'article L 145-3 du Code de l'Urbanisme modifié, loi n°94.112) amendement Bouvard ou « loi Bosson » en Haute-Savoie :

« Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que des extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. ».

Cette loi a pour but de préserver ces éléments importants du patrimoine des communes de montagne. Tout projet de travaux nécessite une autorisation du préfet de département, après avis de la commission départementale de la nature, du patrimoine et des sites. Cette autorisation exceptionnelle n'est accordée que dans la mesure où ces travaux ont pour objet la conservation du patrimoine. Attention, une servitude peut être imposée, et interdire l'utilisation du chalet durant l'hiver.

Pour aller plus loin

Consulter les fiches du projet ATHEBA (Amélioration THermique du Bâti Ancien):

- <http://www.territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien?xtmc=fiches%20atheba&xtrc=3>
- <http://www.maisons-paysannes.org/economies-d-energie/atheba.html>

Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :
- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les matériaux, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie.

Les interventions sur les chalets d'alpage sont de surcroît soumises à décision préfectorale, rendue après examen en commission des sites. La commission des sites a une approche patrimoniale conservatrice. Elle attend une restauration au sens strict pour préserver le caractère unique de chacun des bâtiments. Pour toute question, consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Savoie.



PASSY
PAYS DE MONT-BLANC

PRÉFET
DE LA RÉGION
RHÔNE-ALPES



Chalet d'alpage

On trouve à Passy des chalets individuels comme des groupements de chalets construits par les communiens sur les pâturages communaux. Ces chalets sont les témoins de cette société traditionnelle montagnarde particulière.

Le chalet d'alpage était à l'origine un habitat temporaire, privé ou collectif construit pour abriter l'homme et éventuellement le bétail la nuit pendant la belle saison.

Les chalets intermédiaires (« petite montagne », utilisée de la fin du printemps à mi juillet) permettaient de monter graduellement le troupeau jusqu'au chalet d'alpage (« grande montagne » utilisée de mi juillet à mi septembre).

C'était donc une construction sommaire, utilisée seulement en été, dont la plus grande partie était réservée à l'activité agricole ; la partie réservée à l'habitation était réduite au strict minimum.

Implantation, abords

Peu élevés, ces chalets peuvent être encastrés dans la pente ou dans le sol pour s'abriter des conditions climatiques difficiles.

Leurs abords peuvent être empierrés.



Alpage de Varan, groupement de chalets sur un replat

😊 Pour bien faire

→ Garder l'unité du chalet, son échelle dans le paysage

→ Garder les abords ouverts et naturels

La clôture n'est pas obligatoire ! Mais si elle est inévitable, elle doit être légère et simple (basse, lisses en bois...). De même les plantations d'arbres n'ont pas leur place ici. Les espaces en herbe sont les jardins qui s'insèrent le mieux dans ce paysage ! Préférer des revêtements perméables en pied de mur (sol empierré, graviers...)

☹️ C'est interdit!

- L'extension du volume initial
- Les terrassements qui bouleversent le relief et le paysage
- Les nouvelles voies, les plates-formes de retournement,
- Les revêtements imperméables comme l'enrobé
- Les nouveaux chemins.



Alpage de Curalla, groupement de chalets dans la pente.



Curalla, l'accès au chalet est empierré



Bassin en pierre du groupement de Varan

Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

Toitures, façades

Les matériaux étaient pris sur place, ainsi selon les disponibilités du site :

- Les toits étaient couverts de tavaillons de bois ou de pierres (lauzes de schiste ou calcaire). Ils sont souvent recouverts en tôle aujourd'hui.
- Les murs étaient construits en pierres et en bois, ou tout en pierres
- Il y avait très peu d'ouvertures et elles étaient de petites dimensions : un accès, peu ou pas de fenêtres, fermées par une grille ou un simple volet.



Alpage de Varan

Ce chalet a conservé son caractère (excepté la toiture en tôle)



Alpage de Varan



Alpage de Curalla. Toiture refaite, chevrons apparents

☹️ A proscrire absolument !

- Les changements de forme, de pente, de nombre de pans,
- Les ouvertures en excroissance comme les lucarnes, les fenêtres de toit..
- Les panneaux solaires

😊 Pour bien faire

- **Conserver le volume d'origine du toit et sa cohérence**
- **Respecter sa finesse, ses détails**

Ne pas surdimensionner les sections de bois, les sections anciennes sont généralement adaptées

Laisser les chevrons apparents en sous-face, ne pas les caissonner.

😊 Pour bien faire

- **remonter les murs de pierre en utilisant les techniques anciennes**

Le plaquage de pierres sur une maçonnerie de parpaings ou de béton, donne un résultat figé et artificiel.

- **éviter de décroûter l'enduit pour faire apparaître les pierres, préférer un enduit à la chaux naturelle**

L'enduit est une protection pour le mur. Une fois cette protection enlevée le mur perd en isolation, les pierres et les joints se retrouvent fragilisés face aux intempéries, aux écarts thermiques, au gel-dégel.

La chaux naturelle, adaptée au bâti ancien est étanche à la pluie mais perméable à la vapeur d'eau ; elle permet aux maçonneries de respirer, évitant les condensations et les dégradations que l'on rencontre avec le ciment.

L'enduit doit couvrir largement les pierres du corps du mur, en accompagnant ses défauts de planéité (le fruit du mur). Il vient mourir au nu des pierres de structure. Sa finition peut être «grenue» ou «à pierre vue» (enduit usé artificiellement ou raclé à fleur de pierre).



Alpage de Curalla



Alpage de Varan. Détail ouverture

😊 Pour bien faire

- **conserver ces murs en ossature bois ou les remonter avec le même procédé de construction et les mêmes matériaux**

Les artisans savent très bien réaliser une structure bois recouverte d'un bardage vertical à lames larges.

La structure bois rend l'ensemble moins rigide.

Utiliser du bois local neuf et le laisser vieillir naturellement, il va griser avec le temps.

- **ouvertures**

Utiliser les percements existants sans les modifier. Conserver les grilles de protection en ferronnerie et l'unique volet s'il y en a un.

Les vantaux des portes anciennes peuvent servir de volets.

S'il faut créer de nouvelles ouvertures elles doivent être limitées, et s'inspirer de celles existantes ou de dispositifs à claire-voie dans le bardage. Les volets peuvent être découpés dans le bardage.

☹️ A proscrire absolument !

- Les grillages ou baguettes d'angle qui rigidifient le mur
- Les enduits au ciment, les enduits plastiques, ou contenant de la résine
- Les finitions artificielles type « rustique », « rustique écrasé », ou les finitions trop lissées
- Faire ressortir quelques pierres en creusant l'enduit
- Détourner les pierres de structure.
- Les reprises apparentes en béton (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...)

- La reconstruction en maçonnerie (béton parpaings ou autres) bardée de bois qui banalise ce bâti ancien car elle le rigidifie et autorise seulement des ouvertures standardisées
- L'utilisation de vieux bois de récupération : il présente un vieillissement irrégulier, en contradiction avec la nouvelle structure.
- L'utilisation d'éléments de bardage en matériau autre que le bois
- Les irrégularités fantaisistes du bardage en limite de maçonnerie, ou les arrêts trop nets

- Les teintes bois clair ou doré, les contrastes de teintes trop marquées entre le bardage et la maçonnerie.
- Les volets roulants
- L'utilisation du PVC, en raison des montants trop larges et des teintes inadaptées
- Les menuiseries standardisées,
- Les panneaux solaires en façade

L'isolation

Le toit

L'isolation par l'intérieur est préférable car elle n'altère pas l'aspect du toit.

Pour éviter les épaissements des rives et des égouts :

Il est possible en cas de réfection de la toiture de poser une isolation au-dessus de la charpente d'origine. Dans ce cas il y a moyen de ne pas créer de surépaisseur visible en répartissant l'isolant entre les chevrons de compensation et entre les chevrons d'origine et en fixant la planche de rive (ou d'égout) uniquement sur les chevrons de compensation. Ainsi la planche est assez mince (20 cm environ) et au-dessous, seule la section des chevrons primaires (inférieur) est visible.

On pourrait aussi faire disparaître les chevrons primaires en les découpant au nu du mur.

La façade

L'isolation par l'extérieur est vivement déconseillée du point de vue de l'esthétique comme du point de vue technique

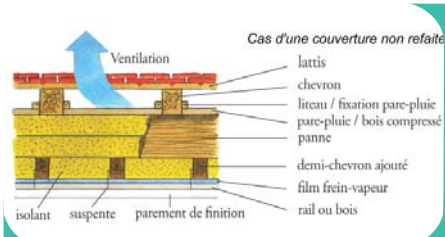


Schéma extrait des fiches ATHEBA

Isolant posé au-dessus de la charpente primaire

1 - couverture (ici en tôle à tasseaux)

2 - support en voliges bois

3 - étanchéité sous toiture, panneau sandwich isolant et étanchéité

4 - support d'étanchéité

5 - chevron et about de chevron en sur-épaisseur (compensation de l'épaisseur de l'isolant)

6 - about de chevron visible

7 - gouttière, planche d'égout

8 - arrêt de neige par crochet ou barre à neige

Isolant posé sous la charpente primaire

Il est possible de garder les pannes apparentes en isolant au-dessus des pannes et entre les chevrons.

Dans ce cas bien laisser un vide de ventilation entre la couverture et l'isolant. La mise en œuvre est plus compliquée mais aussi efficace thermiquement.

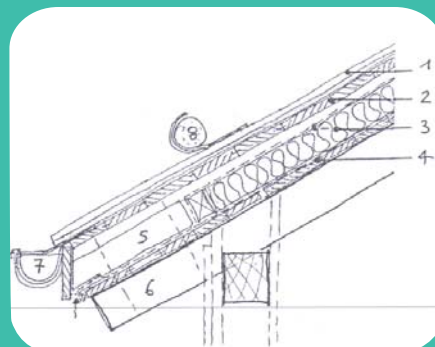


Schéma extrait des fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Savoie.

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être un isolant adapté.

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien, modifie son équilibre hygro-métrique. En conséquence il peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler, il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme le béton cellulaire ou des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Pour aller plus loin

Consulter les fiches du projet ATHEBA (Amélioration THermique du Bâti Ancien) :

- <http://www.territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien?xtmc=fiches%20atheba&xtrc=3>
- <http://www.maisons-paysannes.org/economies-d-energie/atheba.html>

6 Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :
- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les matériaux, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie.

Ces fiches conseils sont proposées par la commune de Passy. Ce travail a bénéficié d'une subvention de l'Etat - DRAC Rhône Alpes.



Réalisé par Michèle Prax et Caroline Giorgetti (Sites & Paysages) - Février 2014



Maison des années 1930

Ces maisons sont localisées plus particulièrement dans les agglomérations de Chedde et de l'Abbaye, seules ou dans des lotissements, mais on en trouve également dans les hameaux. Elles datent certainement de l'époque de la loi Loucheur du 13 juillet 1928 qui a favorisé la construction individuelle à bon marché en fixant un programme de constructions en cinq ans.

Ces maisons ne sont pas vraiment identitaires pour Passy car elles sont peu nombreuses et constituent l'adaptation locale d'un modèle assez répandu.

Mais Passy compte quelques constructions intéressantes de ce type, bien caractéristiques des années 30.

Implantation, gabarit

Elles sont implantées en bordure de rue ou au milieu d'un jardin, qui reste de dimension réduite et toujours clos. Plusieurs de ces constructions peuvent être implantées en contiguïté pour former un front de rue.

Leur plan est massé. Elles présentent un rez de chaussée, parfois surélevé, surmonté d'un ou deux étages, et d'un comble.

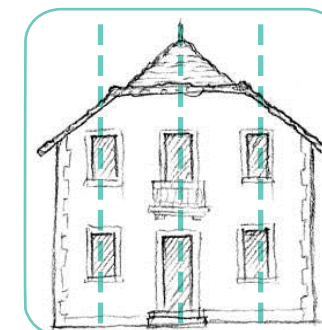
L'organisation selon trois travées verticales de percements est fréquente. La fenêtre centrale du 1er étage peut être pourvue d'un balcon.



Maison en bordure de rue, caractéristique du type. Mais le rez-de-chaussée a subi des transformations. Chedde



Chedde, combinaison de plusieurs unités pour constituer un front de rue



Maison plan massé, toiture avec croupe. Dessin Sylvie Amselem



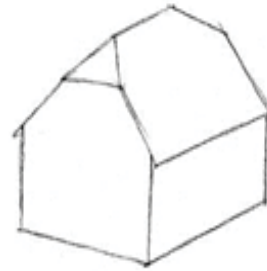
Maison de lotissement, modénature en pierre de taille, balcon en ferronnerie. Les Outards



Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

Toitures

Les toits, toujours à deux pans, peuvent comporter une croupe. Les pentes sont assez prononcées, avec des passées de toit importantes. En sous-face les chevrons sont apparents, ils ne sont pas coffrés. Les toits sont couverts de tuiles mécaniques en terre cuite, avec parfois une ornementation des tuiles à rabat.



*Toiture avec croupe
Dessin Sylvie Amselem*

😊 Pour bien faire

→ Conserver le volume d'origine du toit et sa cohérence

Eviter les changements de forme, de pente, de nombre de pans, les ouvertures en excroissance comme les lucarnes.

Eviter le mitage ! Fenêtres de toits et panneaux solaires doivent se fondre dans la toiture, on peut composer les éléments entre eux, choisir des modèles intégrés, des cadres sombres (même pour les panneaux solaires) et des modules qui épousent la géométrie de la toiture.

Le toit déborde de 60 cm au moins, ne pas le raccourcir lors d'une réfection !

→ Respecter sa finesse, ses détails

Reprendre les dimensions originelles des sections de bois, inutile de les surdimensionner. Laisser les chevrons apparents en sous-face, ne pas les caissonner mais laisser visible le voligeage à lames larges.

Eviter les planches de rives ou d'égoût de plus de 20 cm de haut.

😊 Pour bien faire

→ Soigner le décor !

Préserver les décors peints existants, essayez de les reproduire à l'identique. Choisir une teinte de mur différente de la teinte des bandeaux d'encadrement et des chaînes d'angle pour mettre en valeur la modénature de la façade ou pour créer un simple décor peint. Les tons peuvent être plus ou moins soutenus, dans un contraste sage.

☹️ A proscrire absolument !

- Les grillages ou baguettes d'angle qui rigidifient le mur
- Les enduits au ciment, les enduits plastiques, ou contenant de la résine
- Les finitions artificielles type « rustique », « rustique écrasé », ou les finitions trop lissées
- Faire ressortir quelques pierres en creusant l'enduit
- Les bardages (bois, modules plastifiés ou autres) de tout ou partie du mur.
- Les reprises apparentes au ciment ou en béton (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...)
- Les teintes trop vives, préférer pour les murs les tons neutres de la pierre employée, ou les teintes des terres naturelles comme ocre jaune, sienne brûlée
- Les contrastes trop marqués.



Façades, modénature et décor

Les murs de ces maisons sont construits en pierres, et recouverts d'un enduit lissé. Les ouvertures sont ordonnancées, elles se superposent avec un rythme régulier. Les encadrements d'ouverture et les chaînes d'angles sont marqués par des pierres de taille, ou un décor peint.

Un schéma composé de pierres harpées taillées en bossage rustique revient souvent. Mais d'une manière générale le registre du décor reste simplifié, se réduisant à un bandeau peint avec une teinte contrastante.

Il reste encore quelques belles menuiseries des années 30 qui ont conservé leur partition du vitrage caractéristique. Les persiennes métalliques repliables en tableau datent de cette époque.

Le balcon est en ferronnerie. On trouve quelquefois une marquise au dessus de l'entrée.



Chaîne d'angle détail Chedde

😊 Pour bien faire

→ Eviter de décroûter l'enduit pour faire apparaître les pierres, préférer un enduit à la chaux naturelle

L'enduit est une protection pour le mur. Une fois cette protection enlevée le mur perd en isolation, les pierres et les joints se retrouvent fragilisés face aux intempéries, aux écarts thermiques, au gel-dégel.

La chaux naturelle, adaptée au bâti ancien est étanche à la pluie mais perméable à la vapeur d'eau ; elle permet aux maçonneries de respirer, évitant les condensations et les dégradations que l'on rencontre avec le ciment.

L'enduit doit couvrir largement les pierres du corps du mur et arriver en retrait des pierres d'encadrement et des chaînes d'angle si les pierres sont taillées pour rester en saillie. Il doit être appliqué jusqu'au soubassement, en bas de la façade. Sa finition peut être « lisse » ou « frotté fin ».



*Maison rénovée, ici une marquise marque l'entrée.
L'Abbaye*



Porte Art Déco, Chedde



*Menuiseries de fenêtres avec
partition caractéristiques
des années 30*

😊 Pour bien faire

→ Ouvertures

Utiliser les percements existants sans les modifier. Conserver les portes et les fenêtres caractéristiques ou les reproduire le plus fidèlement possible.

Les nouvelles fenêtres devraient avoir deux vantaux, avec les montants les plus fins possibles. En présence de double vitrage, il est possible de reproduire la partition d'origine en fixant les petits bois à l'extérieur.

☹️ A proscrire absolument !

- Les volets roulants avec caisson apparent
- L'utilisation du PVC, en raison des montants trop larges et des teintes inadaptées (surtout le blanc)
- Les menuiseries standardisées, surtout les portes à demi-lune, de style anglo-saxon
- L'installation de baies commerciales sans cohérence avec la composition de la façade.
- Les contrastes trop marqués.

😊 Pour bien faire

→ Balcons

Composés d'un socle en pierre reposant sur des consoles également en pierre, protégés par un garde-corps en ferronnerie ou en fonte moulée, les balcons sont toujours de qualité.

Essayer de les maintenir en place. Ils peuvent être réparés.

☹️ A proscrire absolument !

- Le changement pour des garde-corps en bois
- Les pare-vue autres que la végétation

L'isolation

Le toit

L'isolation par l'intérieur est préférable car elle n'altère pas l'aspect du toit.

Pour éviter les épaissements des rives et des égouts :

Il est possible en cas de réfection de la toiture de poser une isolation au-dessus de la charpente d'origine. Dans ce cas il y a moyen de ne pas créer de surépaisseur visible en répartissant l'isolant entre les chevrons de compensation et entre les chevrons d'origine et en fixant la planche de rive (ou d'égout) uniquement sur les chevrons de compensation. Ainsi la planche est assez mince (20 cm environ) et au-dessous, seule la section des chevrons primaires (inférieur) est visible.

On pourrait aussi faire disparaître les chevrons primaires en les découpant au nu du mur.

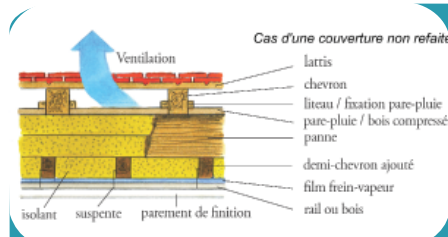


Schéma extrait des fiches ATHEBA

Isolant posé au-dessus de la charpente primaire

- 1 - couverture (ici en tôle à tasseaux)
- 2 - support en voliges bois
- 3 - étanchéité sous toiture, panneau sandwich isolant et étanchéité
- 4 - support d'étanchéité
- 5 - chevron et about de chevron en sur-épaisseur (compensation de l'épaisseur de l'isolant)
- 6 - about de chevron visible
- 7 - gouttière, planche d'égout
- 8 - arrêt de neige par crochet ou barre à neige

Isolant posé sous la charpente primaire

Il est possible de garder les pannes apparentes en isolant au-dessus des pannes et entre les chevrons.

Dans ce cas bien laisser un vide de ventilation entre la couverture et l'isolant. La mise en œuvre est plus compliquée mais aussi efficace thermiquement.

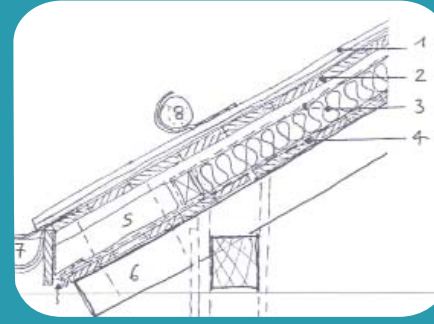


Schéma extrait des fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Savoie.

La façade

Ces chalets, de par leur mode de construction en béton, peuvent présenter de grandes déperditions énergétiques par les façades et de nombreux ponts thermiques.

Du point de vue technique, l'isolation des façades par l'extérieur est bien la réponse adaptée à leur cas. L'isolation par l'intérieur n'apporterait pas la même efficacité. De plus elle réduirait sérieusement les surfaces habitables, ce qui est difficilement concevable pour les petits chalets ou les appartements des immeubles-chalets.

Mais il faut savoir que l'isolation par l'extérieur dénaturera complètement l'architecture de ces bâtiments. Du point de vue de l'esthétique, elle est donc vivement déconseillée, car elle a pour conséquence la perte irrémédiable du décor moderne.



Appauvrissement de la façade dû à l'isolation par l'extérieur: décrochement, bavettes métalliques remplaçant les appuis de fenêtres.

Réalisé par Michèle Prax et Caroline Giorgetti (Sites & Paysages) - Février 2014

Pour aller plus loin

Consulter les fiches du projet ATHEBA (Amélioration Thermique du Bâti Ancien):

- <http://www.territoires.gouv.fr/l-amelioration-thermique-du-bati-ancien?xtmc=fiches%20atheba&xtrc=3>
- <http://www.maisons-paysannes.org/economies-d-energie/atheba.html>

6 Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :
- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les matériaux, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation en mairie.

Ces fiches conseils sont proposées par la commune de Passy. Ce travail a bénéficié d'une subvention de l'Etat - DRAC Rhône Alpes.



Chalet de l'époque moderne

Pendant la première moitié du XXème siècle l'architecte Henry-Jacques Le Même invente à Megève une architecture de villégiature propre aux stations de montagne, que l'on appelle communément « le chalet du skieur ». Dans ces années là, « le chalet du skieur » est une réponse à un programme nouveau, un séjour aux sports d'hiver, avec une architecture nouvelle, à la fois moderne (on y lit l'influence de l'architecte Le Corbusier) et régionale par l'utilisation des matériaux locaux, notamment le bois, avec une mise en œuvre très raffinée. Henry-Jacques Le Même construira plusieurs chalets de ce type à Passy, mais ses constructions mégevanes très à la mode à l'époque, largement diffusées dans les revues, auront une grande influence sur toute la construction en montagne, dont celle de Passy. Certains constructeurs ne retiendront que quelques « signaux » de cette architecture comme les couleurs vives, le travail des abouts de chevrons et des volets, oubliant le raffinement et l'inventivité des réalisations de l'architecte.

L'architecture du chalet de skieur se décline également dans les bâtiments qui regroupent plusieurs logements (meublés ou résidences permanentes, immeubles collectifs).

On trouve ces chalets sur le plateau d'Assy (villégiature essentiellement), à Chedde et à l'Abbaye (résidences principales).

Implantation, gabarit

Le chalet individuel a un volume ramassé dont la base est voisine du carré, avec une petite surface au sol. Il se développe souvent sur trois niveaux, le soubassement pouvant constituer un niveau à part entière.

Les volumes des chalets-immeubles peuvent être plus ou moins importants, selon leur surface au sol et le nombre de niveaux (R+combles à R+3+combles).

D'une façon générale ces chalets ont une toiture à versants, le toit est pentu, le pignon est en façade, les combles sont habités.

Malheureusement, pour de nombreux chalets les interventions de remise en état ont été l'occasion de faire disparaître le décor moderne, d'évoluer vers le rustique voire la folklorisation, donc la banalisation. Aujourd'hui c'est bien le maintien de l'expression du Mouvement Moderne dans l'architecture de Passy qui est en jeu !

→ Conserver leur modernité, pas de rustique ici !

☹ A proscrire absolument !

- La perte des couleurs vives, le choix unique du ton bois, pour les volets, les chevrons, les balcons
- Pour les bardages : la décoloration des bois anciens, les traitements avec des lasures tons bois de teintes moyennes
- Le changement des balustrades des balcons pour des modèles prétendus « régionaux » qui plus est, ne sont pas de Passy (pâlines découpées, chantournées)
- Lors du changement des fenêtres : la perte des partitions du vitrage, la pose de modèles standards qui banalisent tout par leurs sections larges, leurs matériaux et leur teinte blanche
- Enlever les volets battants pour mettre des volets roulants.



Les chalets individuels sont implantés dans des jardins, plutôt réduits.



Immeuble chalet Chedde

Votre patrimoine est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de son projet ; respectez le en intervenant discrètement, en oubliant la mode et les techniques habituelles de la construction neuve.

Toitures

Les toits toujours à deux pans ont une pente de 45°, et débordent largement sur des consoles. Après plusieurs expériences, Henry-Jacques Le Même privilégiait la tôle ondulée enduite de goudron ou le cuivre. On trouve encore aujourd'hui toutes les déclinaisons de couverture.

😊 Pour bien faire

→ Conserver le volume d'origine du toit et sa cohérence

Eviter les changements de forme, de pente, de nombre de pans, les ouvertures en excroissance comme les lucarnes.

Eviter le mitage ! S'ils sont autorisés, panneaux solaires et fenêtres de toits doivent se fondre dans la toiture, on peut composer les éléments entre eux, choisir des modèles intégrés, des cadres sombres (même pour les panneaux solaires), et des modules qui épousent la géométrie de la toiture.

Le toit déborde de 60 cm au moins, ne pas le raccourcir lors d'une réfection !

→ Respecter sa finesse, ses détails

Conserver les chevrons et les consoles en place. En sous-face laisser visible un voligeage à lames larges.

Eviter les planches de rives ou d'égout de plus de 20 cm de haut.



Façades

La façade présente une partition horizontale, caractérisée par l'utilisation de deux ou trois matériaux. On trouve, de bas en haut :

- Un socle en moellons de pierre (grès de Taveyannaz dit « la verte du pays », granit ou calcaire gris), traités avec les joints apparents,
- Un mur en maçonnerie recouvert d'un crépi souvent blanc ou clair,
- Un bardage en bois brut teinté très foncé (à l'origine il était passé au Carbonyl).

Il y a toujours un ou plusieurs balcons sur la façade bien exposée.

La composition des ouvertures est très structurée.



Chalet plateau d'Assy



Chalet plateau d'Assy, la « Coccinelle ». Ici le bois prédomine avec une structure pièce sur pièce.

😊 Pour bien faire

→ Conserver et entretenir la partition horizontale avec les matériaux et techniques appropriées

Soubassement en pierre : nettoyage et réfection des joints suffisent. Ne pas enduire, ni peindre.

Partie intermédiaire en maçonnerie : l'enduit est réalisé au ciment avec une finition lissée, de teinte claire (souvent du blanc). Bannir les enduits plastiques, les finitions rustiques.

Partie en bois : maintenir le bardage dans ses caractéristiques. En cas de remplacement, reprendre la composition et la finition initiale. Choisir une teinte sombre, unie, pour l'ensemble du bardage. Eviter les éléments de bardage en matériau autre que le bois.



Le Pré Meri, construit par Henry-Jacques Le Même. Partition maçonnerie claire – bois sombre, vert vif et blanc pour les ouvertures, formes géométriques (carré, rectangle, zig-zag) détails soignés

😊 Pour bien faire

→ Balcons

Les garde-corps sont en bois, de formes simples, souvent géométriques. Les teintes contrastées viennent parfois rehausser ce décor moderne.

Essayer de maintenir en place les garde-corps d'origine. Ils peuvent être réparés, sinon refaits à l'identique.



Chalet plateau d'Assy, garde-corps géométriques.

☹️ A proscrire absolument !

- Le changement pour des pâlines chantournées, le rajout d'éléments folkloriques comme les festons
- Les occultations autres que la végétation

Décor, mise en teinte

Le décor qui tient beaucoup de la découpe du bois est souvent géométrique, ou inspiré de l'art décoratif ou des motifs naïfs des pays de neige.

Les encadrements et les châssis des fenêtres, les volets, les abouts de chevrons, parfois les balustrades sont peints de couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert) associées au blanc.

Les châssis de fenêtre sont le plus souvent sombres, ainsi ils s'effacent dans la façade.

😊 Pour bien faire

→ Conserver les décors modernes !

Les décors des encadrements de portes ou de fenêtres, des chevrons ou des consoles moulurés, le jeu des couleurs vives et contrastées....

La maçonnerie est claire, le bardage est sombre, une teinte vive combinée au blanc est utilisée en touches pour les volets, les abouts de chevrons, voire le garde corps.

😊 Pour bien faire

→ Ouvertures

Conserver les portes, les fenêtres, les cadres et les volets caractéristiques ou les reproduire le plus fidèlement possible, dans leurs détails, leurs teintes et leur décor d'origine.

Les nouvelles fenêtres devraient avoir deux vantaux, avec les montants les plus fins possibles. Dans le cas du double vitrage il est possible de reproduire la partition d'origine en fixant les petits bois à l'extérieur.

☹️ A proscrire absolument !

- Les volets roulants avec caisson apparent
- L'utilisation du PVC, en raison des montants trop larges et des teintes inadaptées (surtout le blanc)
- Les menuiseries standardisées, surtout les portes à demi-lune, de style anglo-saxon



Originalité des volets dessinés par l'architecte



Chedde. Détail des menuiseries et des volets

☹️ A proscrire absolument !

- La perte des couleurs vives et du contraste, l'unification de l'ensemble en ton bois.

Les éléments de patrimoine des hameaux anciens

Les qualités paysagères et urbaines des hameaux anciens émanent du patrimoine bâti existant, d'une organisation le long des chemins anciens et de la présence d'un certain nombre de motifs paysagers tels que :

- Des murs de pierres
- Un pied de vigne court en façade le long des balcons qui constitue parfois une véritable structure végétale. Il est remplacé aujourd'hui par une plante fleurie (glycine).
- La présence d'un bassin en pierre (granit ou calcaire) monobloc, d'une remise, d'un grenier, d'un four, de piliers de portail... à proximité du bâti traditionnel

L'absence de clôture est un élément important qui participe aussi aux qualités d'ambiances des hameaux.



Murs et pieds de vigne, Les Regards



Mur en Pierre, Les Julliards

😊 Pour bien faire

→ Conserver les éléments patrimoniaux et aménager/composer avec le patrimoine existant

- Conserver les bassins en pierre, les greniers, les remises et autres éléments patrimoniaux
- Conserver les murs de soutien en pierre, le cas échéant les remonter en utilisant les techniques anciennes. Proscrire les enrochements cyclopéens (préférer les compositions muret + talus)
- Garder les espaces ouverts, éviter de clôturer ou prévoir des clôtures de formes simples avec planches à claire voie, bois brut



Rue couverte, le Grand Essert



Bassin en pierre, Joux

6 Fiches de recommandation

Ces fiches de conseils sont là pour vous aider :

- À mieux connaître votre patrimoine par une observation attentive
- À intervenir en utilisant les essences végétales, les techniques et les savoir-faire appropriés.

- La maison passerande
- La grange de plaine
- Le chalet d'alpage
- La maison des années 1930
- Le chalet de l'époque moderne
- Les motifs paysagers

Le suivi de ces conseils ne dispense pas des formalités administratives. Toute intervention nécessite le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLU et le dépôt d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration de travaux en mairie.

Ces fiches conseils sont proposées par la commune de Passy. Ce travail a bénéficié d'une subvention de l'Etat – DRAC Rhône Alpes.



Réalisé par Michèle Prax et Caroline Giorgetti (Sites & Paysages) - Février 2014



Motifs paysagers

Vue depuis la route communale de l'Echais

Du fait de sa situation géographique, Passy bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel et offre des vues remarquables vers des massifs emblématiques (Mont Blanc, Aravis, Aiguilles Rouges, Désert de Platé), et vers la plaine de l'Arve.

Passy dévoile, sur le coteau comme dans la plaine, de nombreux arbres, sous diverses formes : pré-vergers, alignements, haies champêtres, arbres isolés. Ces « motifs paysagers » structurent le paysage, qualifient ses ambiances et participent à l'identité paysagère de la commune.

Dans les hameaux anciens, les murs de pierres, les bassins, les treillages, les chemins et abords empierrés..., constituent aussi un patrimoine à préserver.

Les vues

Les vues constituent une valeur paysagère incontestable de la commune et participent à son attractivité résidentielle. Ces vues remarquables regroupent :

- Des ouvertures visuelles dominantes multiples depuis les « routes balcons » du coteau de Passy et du coteau des Plagnes,
- Des points de vue - belvédères
- Des vues panoramiques (360°) depuis la plaine
- Des vues remarquables depuis la vallée.

Les vues sont permises par la présence d'espaces ouverts en herbe, agricoles ou entretenus. Ces espaces ouverts sont en réduction constante sur la commune du fait de l'urbanisation des parcelles ou de leur fermeture par développement de friches puis de forêt suite à une déprise agricole ou une absence d'entretien.

Les vues se raréfient aussi (altération ou obstruction totale), depuis les routes balcon notamment, du fait de l'urbanisation (constructions nouvelles), de l'existence de limites de propriété (opaques et/ou hautes) et d'un développement important de la végétation des jardins.

😊 Pour bien faire

→ Réaliser sa construction en fonction des vues existantes

Penser l'implantation de la construction sur le terrain, sa volumétrie, sa toiture... en fonction des vues existantes sur le grand paysage et permettre leur préservation.

→ Eviter de planter des haies ou des barrières opaques qui masquent les vues depuis le domaine public

La plantation et/ou le développement de la végétation en limite de propriété privée conduit à la perte des vues depuis les routes balcon et cheminements, fondements de l'identité paysagère de Passy. L'implantation de limites opaques (murs, bois...) supprime aussi les vues depuis l'espace public et ferme le paysage.

→ Planter quelques arbres d'essences locales plutôt qu'une haie opaque et persistante

La plantation d'arbres isolés, en bouquet ou en alignement peut suffire à créer de l'intimité pour l'espace privé tout en préservant des vues vers le grand paysage depuis l'espace public.

😊 Pour bien faire

→ Maintenir des espaces ouverts en herbe

Les espaces ouverts en herbe sont garants de la lisibilité et de la qualité paysagère de Passy.

Avant d'aménager son jardin, penser au développement des plantations à terme et au risque de perte de vues depuis l'espace public, pour les habitants, visiteurs et ou nouveaux arrivants.



Vue vers Passy et Marlioz depuis la RD39



Perception des granges de Passy depuis le cimetière de Passy. Chaque arbre isolé ne constitue pas un patrimoine en tant que tel, mais la composition d'ensemble forme un patrimoine paysager remarquable.

Votre paysage est unique, observez le avant d'agir, il va vous donner les clés de votre projet ; respectez le lors de votre intervention, et en le valorisant vous renforcerez l'identité de Passy



Pré-Verger à l'Abbaye

Les vergers

Les coteaux de Passy et du Fayet sont ponctués d'anciens prés-vergers. Ce motif paysager, témoin de l'activité agricole passée et de la renommée de Passy pour ses prunes notamment, constituent l'une des singularités et des richesses du paysage.

Ces vergers font partie du patrimoine paysager et culturel de Passy. Ils participent aussi à la trame verte écologique de la commune et abritent une faune et une flore variées.

L'urbanisation, la modification des modes de consommation (manque de débouchés économiques) et le manque d'entretien et de gestion (taille, renouvellement...) des vergers ont conduit à la disparition d'un grand nombre d'entre eux ou à un fort vieillissement des arbres.



Pour bien faire

→ Conserver les vergers

Eviter de supprimer les vergers existants. Conserver au maximum les arbres en place.

Conserver les vieux arbres et les arbres morts, s'ils ne sont pas dangereux, peut favoriser et augmenter la richesse écologique du verger.

«A Passy, la culture des arbres fruitiers y était (aussi) très importante : pommiers, poiriers, pruniers, noyers et même pêchers et abricotiers produisaient des fruits de qualité. Le plus apprécié était la prune bleue séchée ou pruneau sec et qui était déjà expédié à Genève, Lyon et Paris vers 1800... ». (Source : <http://www.histoire-passy-montblanc.fr>, Yves Borrel, Mont-Blanc Magazine n° 12, sept./oct. 1983)

Le verger est une culture pérenne à long cycle de vie (50 à 150 ans selon les essences). Ainsi, la plantation, l'entretien ou la remise en état d'un verger nécessite une réflexion d'ensemble et à long terme.



Pour bien faire

→ Entretien des vergers

- Réaliser des tailles d'entretien pour :
 - supprimer les gourmands, les rameaux en sur-nombre et les branches malades
 - favoriser un houppier ouvert et l'éclaircissement de toutes les branches : préservation ou amélioration de la fructification
 - maintenir la silhouette de l'arbre : la taille ne doit pas désorganiser la structure de l'arbre

• Rajeunir les prés-vergers

Le rajeunissement régulier des prés-vergers favorise une production fruitière constante sur le long terme. L'idéal étant de disposer d'autant d'arbres jeunes que d'adultes en pleine production et d'arbres âgés moins vigoureux.

→ Planter de nouveaux vergers

- Choisir des plants de très bonne qualité :
 - des essences adaptées aux conditions pédoclimatiques (pruniers de Passy, pommiers - pommes dites « croëjons » en patois, poiriers - poires dites maudes...). Plusieurs essences peuvent être associées.
 - des plants certifiés par le pépiniériste pour le porte-greffe et la variété.
 - des plants bien constitués et préparés au niveau racinaire.
- Préparer le sol pour faciliter l'ancrage profond des arbres.
- Planter les arbres dans des fosses de 80 cm de côté et de 50 cm de profondeur au moins, sur une petite quantité de terreau. La greffe de pied doit être à 10-15 cm du sol. Prévoir l'envergure maximale des arbres pour bien espacer les plantations.
- Tuteurer l'arbre, le pailler (pour limiter le développement de l'herbe au pied et le protéger des agressions climatiques ou faunistiques).

Pour aller plus loin

- <http://www.histoire-passy-montblanc.fr/nos-dossiers/geographie-humaine/agriculture/vergers-et-vignobles-de-passy/les-vergers-de-passy/>
- <http://www.croqueurs-de-pommes.asso.fr/>
- <http://www.tarentaise-vanoise.fr/le-projet-de-territoire/espace-et-environnement/environnement-et-paysage/vergers-et-patrimoine-fruitier.html>



Chêne remarquable le long de la route de Saint-Antoine

Les haies champêtres, les arbres isolés, en bouquet ou en alignement

Les haies, qui soulignent les limites de parcelles agricoles dans le sens de la pente ou s'inscrivent le long des routes et chemins, le long des courbes de niveau, génèrent parfois une trame bocagère. Composées d'essences champêtres diversifiées, ces haies participent à la lisibilité du paysage et au réseau écologique communal.

Les alignements d'arbres comme les arbres isolés constituent des structures arborées récurrentes dans le paysage de Passy. Animant les espaces en herbe ou apparaissant en limite de parcelles et le long des routes, ces arbres fruitiers ou champêtres participent aux qualités d'ambiances et de perceptions de la commune.



A La Ravoire



Alignement le long de la route de Charlet



Pour bien faire

→ Conserver les arbres existants

Eviter, dans tous les cas, de supprimer les arbres existants. Composer le projet de construction ou d'aménagement en fonction des arbres ou structures arborées existants.

La préservation d'un arbre mort et creux peut favoriser et augmenter la richesse écologique.

→ Renouveler le patrimoine arboré

Si un arbre doit être supprimé (maladie, dangerosité, construction ou aménagement dont l'implantation ne peut éviter la suppression d'un arbre ou de plusieurs), il est important de le (ou les) remplacer par la plantation d'un nouvel arbre ou d'une nouvelle structure arborée (haie, alignement ou bouquet d'arbres) qui respecte les essences (locales) et la masse végétale initiales. Ainsi les motifs paysagers arborés de Passy perdureront.

Les essences arborées pouvant être plantées

Arbres champêtres

- *Acer pseudoplatanus*, *Acer campestre* (érable)
- *Alnus glutinosa* (aulne)
- *Betula verrucosa* (bouleau)
- *Carpinus betulus* (charme)
- *Fagus sylvatica* (hêtre)
- *Fraxinus excelsior* (frêne)
- *Quercus robur* (chêne)
- *Tilia* (tilleul)
- *Ulmus glabra*, *minor* (orme)

Arbres en bordure de cours d'eau ou de zone humide

- *Alnus glutinosa* (aulne)
- *Betula verrucosa* (bouleau)
- *Fraxinus excelsior* (frêne)
- *Quercus palustris*, *coccinea*, *phellos* (chêne)
- *Salix* (saule)

Arbres fruitiers

Pommier, cerisier, prunier, poirier... Des essences de pommiers pouvant être plantées en altitude sont disponibles sur ce lien : <http://www.croqueurs-de-pommes.asso.fr/fr/arboriculture/pommiers-convenant-pour-une-plantation-en-altitude.html>