



megève

PLAN **L**OCAL D' **U**RBANISME
DE **M**EGÈVE

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

DOCUMENT DE TRAVAIL



<u>PARTIE I Dispositions générales</u>	<u>3</u>
<u>PARTIE II Dispositions particulières</u>	<u>39</u>
<u>Titre 1 Zones urbaines</u>	<u>39</u>
Espace préférentiel de densification : Centre ancien (UH1ca) et Centre contemporain (UH1cc)	41
Espace préférentiel de densification : Fronts de neige (UH1t).....	64
Espace préférentiel de densification : secteurs de moyenne densité (UH2).....	83
Espace urbain périphérique : secteurs de densification modérée (UH3) et secteurs au développement plus limité (UH3p)	104
Secteurs urbains spécialisés : secteurs d'équipements structurants (UE)	124
Secteurs urbains spécialisés : secteurs d'activités touristiques (UT)	136
Secteurs urbains spécialisés : secteurs d'activités artisanales (UX).....	154
<u>Titre 2 Zones à urbaniser.....</u>	<u>169</u>
1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation	169
<u>Titre 3 Zones agricoles.....</u>	<u>174</u>
A : Zone agricole	174
<u>Titre 4 Zones naturelles.....</u>	<u>190</u>
N : Zone naturelle	190
<u>PARTIE III Dispositions particulières propres aux bâtiments patrimoniaux.....</u>	<u>207</u>

DISPOSITIONS GENERALES

PARTIE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ET EFFETS GÉNÉRAUX

Le PLU est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de MEGÈVE.

L'exécution par toute personne de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols sont conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Le cas échéant, ces travaux ou opérations sont également compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (article L. 152-1 du C. Urba).

En outre :

- le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (article L. 421-6 du C. Urba) ;
- le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites (article L. 421-6 du C. Urba) ;
- lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 du C. Urba ne sont pas réunies (article L. 421-7 du C. Urba) ;
- en principe, les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme n'en doivent pas moins être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme (article L. 421-8 du C. Urba).

Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du C. Urba.).

Dérogations

Les règles et servitudes du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions prévues aux articles L.152-3 et suivants et aux articles R.152-4 et suivants du C. Urba.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II : DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

- zones urbaines (**U**) : ces zones font l'objet des articles du titre 1 de la partie II.
- zones à urbaniser (**AU**) : ces zones font l'objet des articles du titre 2 de la partie II.
- zones agricoles (**A**) : ces zones font l'objet des articles du titre 3 de la partie II.
- zones naturelles et forestières (**N**) : ces zones font l'objet des articles du titre 4 de la partie II.

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

III.1 ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières prévalent sur la règle écrite, sauf disposition contraire.

III.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, au sein des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentirement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes à respecter.

Les OAP que comprend le PLU sont les suivantes :

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Trame Verte et Bleue »	Périmètre L.151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP thématique B « franges urbaines et rurales »	Périmètre L.151-7 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP thématique C « Mobilités actives »	Zones U du PLU

III.3 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

III.4 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L.111-15 du C. Urba., la reconstruction à l'identique, nonobstant les dispositions du présent règlement, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est interdite.

La reconstruction devra donc se conformer aux dispositions du présent règlement.

Toutefois, en cas de sinistre d'une construction régulièrement édifiée (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée dans un délai de 10 ans

III.5 DÉMOLITIONS

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

III.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

III.7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions de l'article L.111-16 du C. Urba. :

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 R.111-23 du C. Urba.
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 règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du C. Urba.

III.8 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont admises **uniquement pour les constructions régulièrement édifiées**, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes non démolies, d'une épaisseur maximum de **0,30 mètre** par **façade** ~~rapport à la façade existante~~ et quelle que soit la règle de retrait (dérogation aux articles 4-1, 4-2 et 4-3). **Sauf bâtiments patrimoniaux ?**
- En cas de réfection de toiture pour renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante non démolie, un dépassement **de 0,40 mètre** de la hauteur de la construction est toléré, quelle que soit la hauteur de la construction existante, si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée (article 4-4) ~~après réfection de la toiture.~~
- Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes non démolies, d'une épaisseur maximum de **0,30 mètre** par **façade** ~~rapport à la façade existante~~ et quelle que soit l'emprise au sol existante sur le terrain (dérogation à l'article 4-5). **Sauf bâtiments patrimoniaux ?**
- Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes non démolies, d'une épaisseur maximum de **0,30 mètre** par façade et quelle que soit la dimension restante de l'avant-toit (dérogation à l'article 5-3).
- La réfection de toiture non conforme à l'article 5-3 pour des raisons de sécurité, d'étanchéité ou du fait de l'usage des matériaux d'isolation.

À ARBITRER ÉLUS : l'isolation par l'extérieur des bâtiments repérés patrimoniaux est interdite

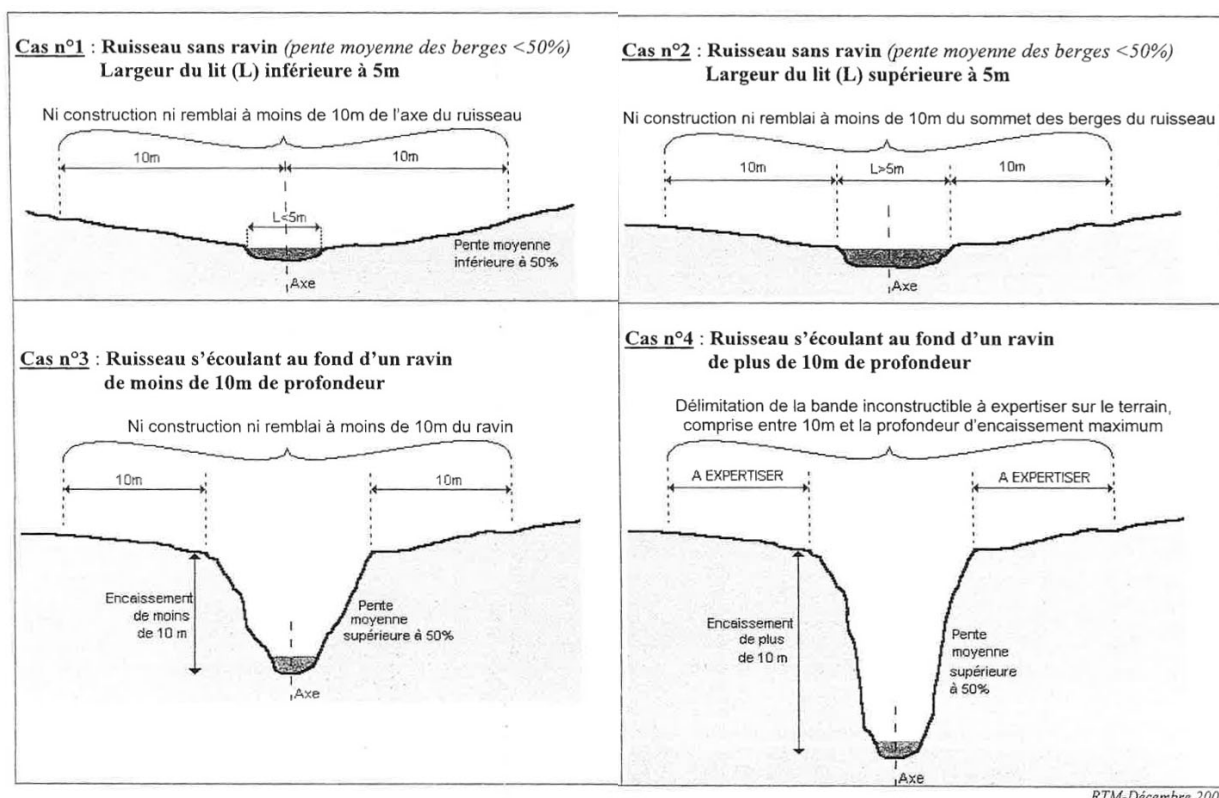
III.9 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Nonobstant ce qui serait permis en application des règles mentionnées dans la partie II du présent règlement, les rives naturelles des cours d'eau (hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction, installation et remblai, sur une distance vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (voir le schéma ci-dessous, qui présente un caractère contraignant).

La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 mètre).

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

DISPOSITIONS GENERALES



III.10 PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉES (PDIPR)

Les chemins inscrits au PDIPR et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L.151-38 du C. Urba. doivent être préservés et leur continuité conservée.

III.11 DIVISION PARCELLAIRE D'UN FONCIER DÉJÀ BÂTI

Dans le cas d'une division parcellaire d'un terrain déjà bâti, la construction existante devra respecter les règles édictées aux articles 4 et 6 applicables à chaque zone (partie II du présent règlement) vis-à-vis de la nouvelle limite.

III.12 APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

En application de la dérogation prévue par l'article R.151-21 du C. Urba., dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié à l'échelle de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

III.13 SERVITUDES DE COUR COMMUNE

Définition

La servitude dite « de cour commune » est une condition d'obtention de l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction, au regard de la configuration du terrain d'assiette, ne permet pas de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives de propriété, imposées par les dispositions d'urbanisme en vigueur.

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est-à-dire une charge imposée sur un immeuble (dit fonds servant) au bénéfice d'un autre immeuble (dit fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

Concrètement, la constitution de cette servitude permettra au propriétaire d'un terrain d'interdire au propriétaire d'un terrain voisin contigu de construire sur une partie de son terrain (servitude non aedificandi) ou de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur (servitude non altius tollendi), afin de préserver un espace minimal entre les constructions édifiées sur les deux terrains. Cette espace constitue l'assiette de la servitude ; il peut être situé d'un seul côté de la limite séparant les deux terrains ou des deux côtés de cette limite. Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une servitude de cour commune n'engendre pas un usage commun de l'espace constituant le terrain d'assiette de la servitude.

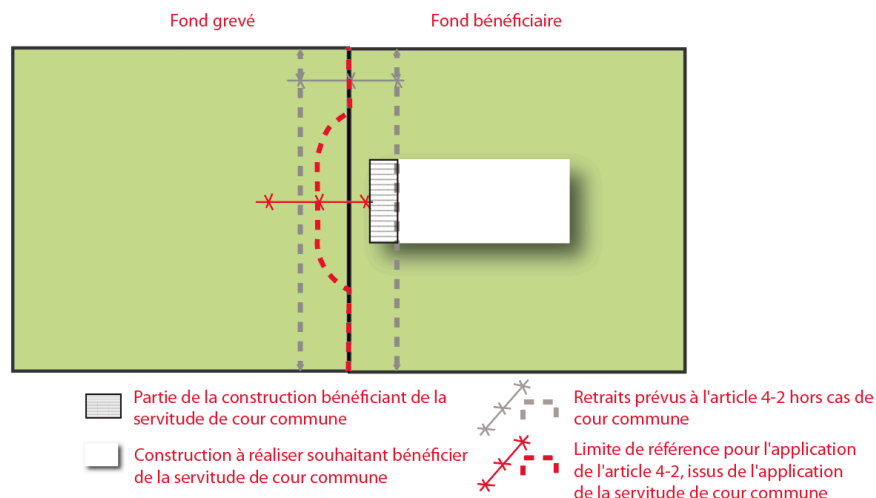
L'intérêt de la servitude non aedificandi est pour le propriétaire qui en est le bénéficiaire d'obtenir un permis de construire (ou une non-opposition à une déclaration préalable de travaux) permettant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété moins contraignantes que celles qui résulteraient de la stricte application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Autrement dit, cette servitude procure un gain de constructibilité pour le propriétaire constructeur.

Modalités d'application

L'usage de la servitude de cour commune prévue à l'article L.471-1 du C. Urba. conduit à appliquer particulièrement l'article 4-2 de chaque zone.

DISPOSITIONS GENERALES

Schéma illustratif non opposable



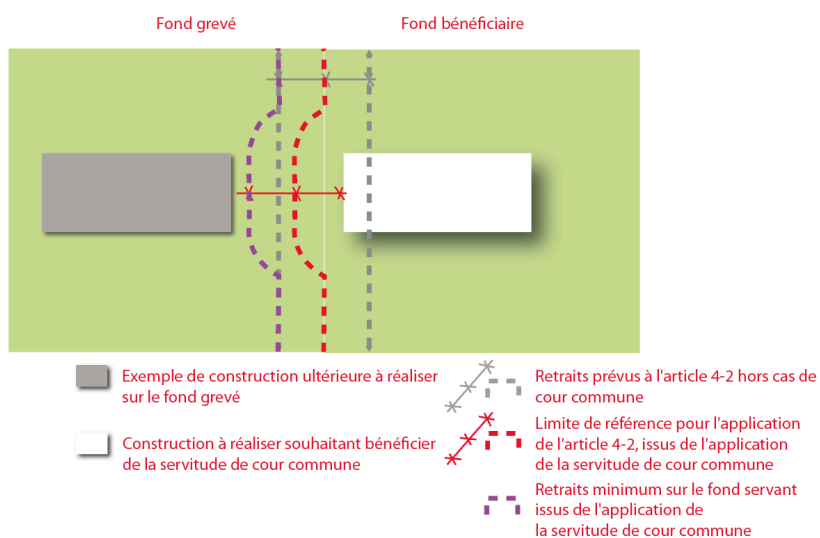
Zoom sur Les conséquences de l'application de l'article 4-2 pour le fond grevé

L'application de l'article 4-2 pour toute construction hors sol envisagée sur le fond grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieurs de la ou des bande(s) de recul résultant de l'application de toute(s) servitude(s) de cour commune ayant été instaurée(s) et grevant ledit fond.

Il est entendu :

- que la superposition de servitudes réciproques de cour commune n'est pas autorisée afin de ne pas dénaturer l'application de la règle instaurée à l'article 4-2 de chaque zone
- que les dispositions de l'article 4-3 de chaque zone ne s'applique pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.

Schéma illustratif non opposable



DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE IV : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

IV.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

Le calcul se fera en tout point de la construction y compris ses éléments de débords, tels que débords de toitures, balcons, encorbellements, marquises et auvents.

Cependant, pour l'application de l'article 4-1, en présence d'un emplacement réservé pour voirie portant sur un élargissement de l'assiette de la voie, le calcul se fera en tenant compte de la limite effective de la voie qui doit procéder de la réalisation du projet prévu par la réserve.

IV.2 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS DANS LE CAS OÙ UNE IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE OUVERTE À LA CIRCULATION PUBLIQUE (EXISTANTE, À MODIFIER OU À CRÉER) EST POSSIBLE (articles 4-1)

En cas d'implantation en limite, les éléments de débord, tels que débords de toitures, balcons, encorbellements, marquises et auvents devront être situés à une hauteur égale ou supérieure à 4,50 mètres du sol fini et avoir une ~~dimension~~ profondeur inférieure ou égale à 1,50 mètre.

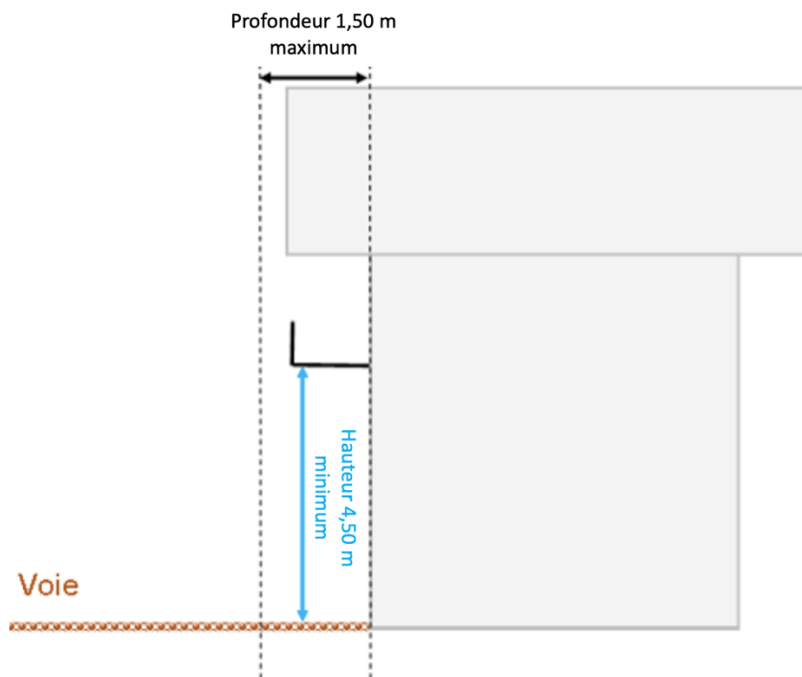


Schéma illustratif

IV.3 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR, EXCEPTÉ DISPOSITION CONTRAIRE AU REGLEMENT PROPRE À CHAQUE ZONE (article 4-4)

La hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas.

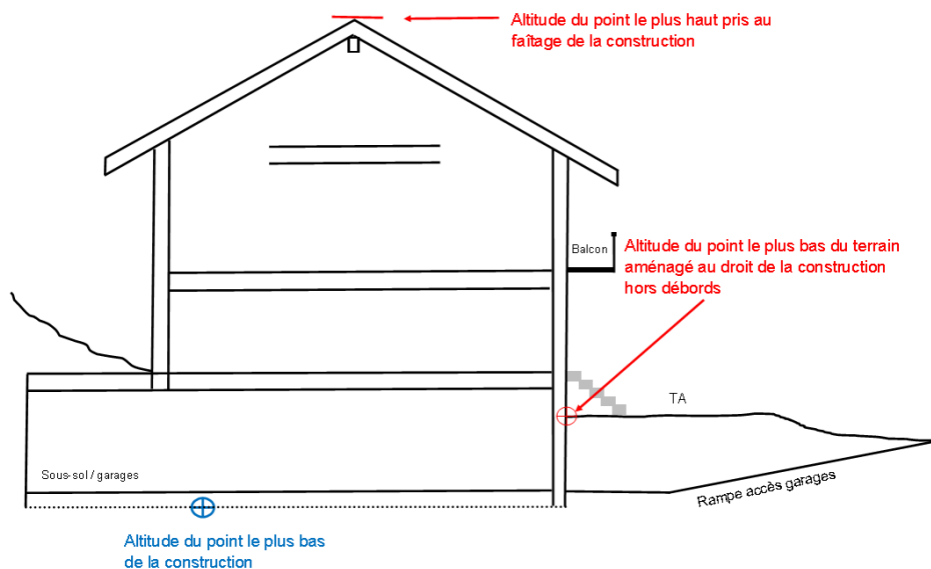
La hauteur d'une construction correspond donc à la différence de niveau entre :

- Le point le plus haut pris au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas des

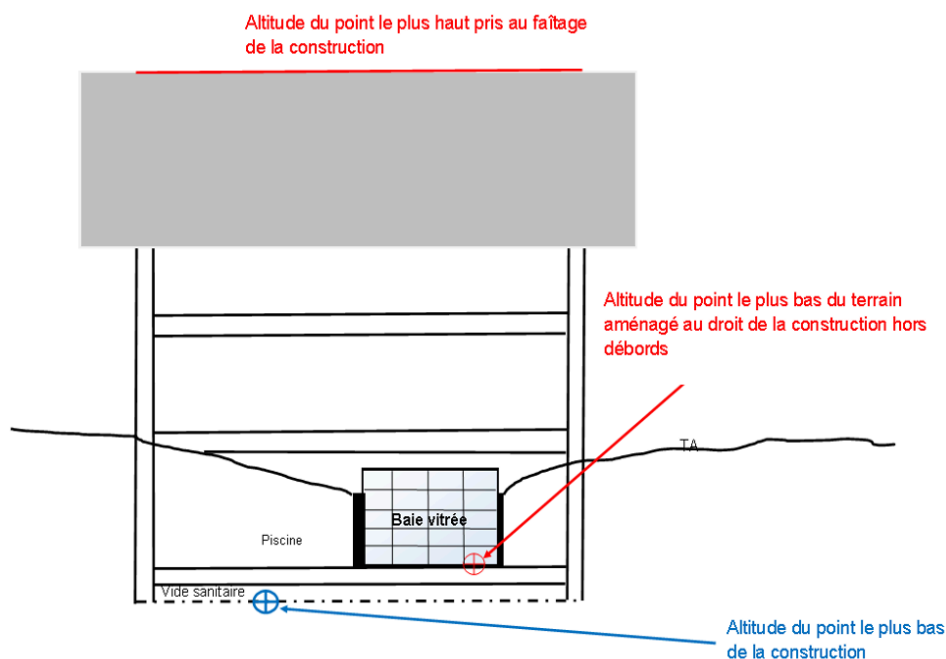
DISPOSITIONS GENERALES

toitures-terrasses existantes,

- et
 - Le point le plus bas du terrain aménagé au droit de la construction hors débords (avant-toits, balcons, auvents) (**en rouge** sur le schéma ci-dessous). Ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur les rampes d'accès aux stationnements souterrains des véhicules automobiles, **uniquement au droit de l'ouverture nécessaire à l'entrée/sortie des véhicules, et** à condition que la largeur de l'ouverture en façade nécessaire à la desserte desdits stationnements soit limitée à 5 mètres maximum et dans la limite d'une seule ouverture par construction.
 - Le point le plus bas du niveau de la construction (**en bleu** sur le schéma ci-dessous), **y compris le vide sanitaire.**



DISPOSITIONS GENERALES



Schémas illustratifs

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques tels que les souches de cheminée, paratonnerres, antennes, dispositifs de ventilation et de climatisation, autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées à condition que leurs dimensions unitaires soient inférieures à 2 mètres par 2 mètres et que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- Les ouvrages techniques (hors vide sanitaire) enterrés situés au droit de l'emprise au sol de la construction (exemple : micro-pieux, ...) → rédaction à faire valider aux élus + conséquences sur affouillements (articles 2)

IV.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

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

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

• Sont notamment pris en compte :

- les balcons et les encorbellements de plus de 1,50 mètre de débord,
- les escaliers extérieurs, y compris les escaliers dits « paysagers », quelle que soit la

DISPOSITIONS GENERALES

technique de construction,

- les débords de toiture soutenus par des poteaux,
- les acrotères des entrées de stationnements souterrains,
- les monte-voitures,
- les rampes d'accès dès lors qu'un ouvrage de soutènement est nécessaire à leur réalisation,
- les bassins des piscines,
- les terrasses, dès lors qu'elles ne sont pas posées au sol et génèrent une surélévation supérieure à 25 cm par rapport au terrain aménagé,
- les murets de clôture,
- **les ouvrages de soutènement.**

• **Ne sont en revanche pas pris en compte :**

- les balcons et les encorbellements dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de débord,
- les débords de toiture non soutenus par des poteaux,
- les terrasses qui présentent une surélévation inférieure à 25 cm par rapport au terrain aménagé,
- les ornements tels que les éléments de modénature, les auvents et les marquises non soutenus par des poteaux,
- les courettes anglaises ne dépassant pas le terrain aménagé,
- les simples clôtures sans mur bahut.

IV.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)

Se référer au chapitre VI des présentes Dispositions Générales (glossaire) 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 chapitre 6 des présentes Dispositions Générales (glossaire).
- **Sous réserve qu'ils ne reposent pas sur une partie enterrée de construction**, les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les dispositifs de rétention des eaux pluviales.

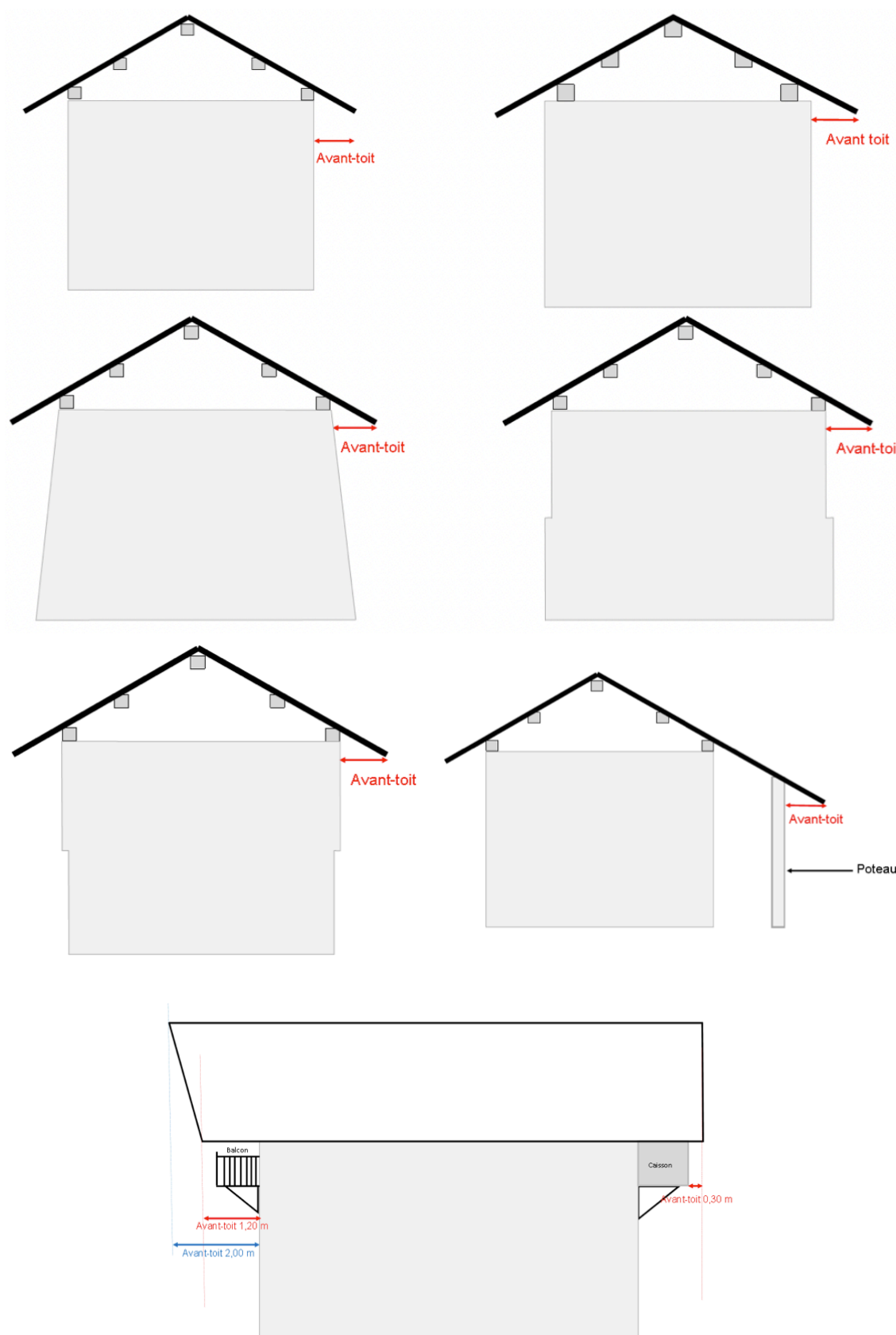
Autres éléments qui étaient dans l'OAP Patrimoniale :

- ~~— les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...) et/ou perméables,~~
- ~~— les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...~~

DISPOSITIONS GENERALES

IV.6 MODALITÉS DE CALCUL DE LA DIMENSION DE L'AVANT-TOIT (article 4)

Il existe différentes façons de calculer les dimensions de l'avant-toit. Ces dernières sont exposées dans le schéma ci-dessous, qui présente un caractère contraignant.



DISPOSITIONS GENERALES

IV.7 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (article 7)

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les caractéristiques minimales des espaces de stationnement d'un véhicule sont fixées à :

- Longueur minimale de la place : 5,50 mètres
- Largeur minimale de la place : 2,50 mètres ou 3,30 mètres, pour le cas d'une place réservée aux personnes en situation de handicap
- Largeur minimale de la circulation : 5 mètres

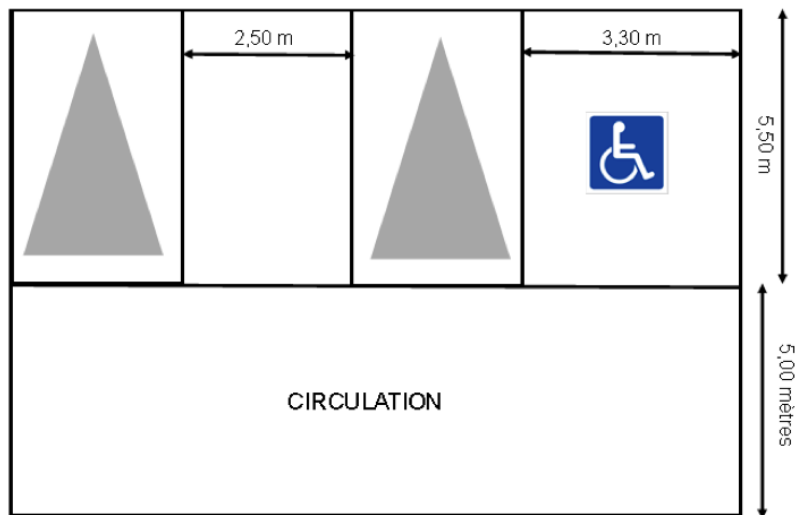


Schéma illustratif

Modalités de réalisation :

- Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- ~~— Dans le cas d'opération d'habitat collectif les places de stationnement extérieures devant les portes de garage sont interdites~~
- Les places de stationnement extérieures doivent être ~~perméables et~~ (notion de perméabilité transférées aux articles 6 de chaque zone) situées hors de l'emprise des constructions édifiées en sous-sol.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE V : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES

V.1 LE DOMAINE SKIABLE

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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.
- En cas de présence d'une zone humide (au sens des articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement), les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont autorisées, à condition qu'elles préservent le caractère de zone humide (au sens des articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les habitats favorables aux espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'environnement), ou en dernier recours qu'elles compensent leurs effets.
- **Dans le secteur N1 :** seuls sont autorisés les ouvrages et installations strictement nécessaires à l'implantation de pylônes et gares de téléski, afin de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques de la zone.

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

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE



Espace boisé classé

- Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du C. Urba., qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.
- Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).
- Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Boisements d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	VOIR REPRÉSENTATION GRAPHIQUE AVEC SERVICE INFORMATIQUE
--	---

- Seuls sont autorisés :
 - o Les **défrichements, arrachages et dessouchage** des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres 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.
 - o 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 ;
 - Et les travaux suivants, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux nécessaires à la **prévention des risques naturels** et au **fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, (exemples : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau, remontées mécaniques et installations nécessaires à leur fonctionnement) ;
 - 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**.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du C. Urba.

Secteurs d'intérêt écologique repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	 Secteur d'intérêt écologique
--	--

- Au sein de ces secteurs :
 - o Les défrichements, arrachages et dessouchage des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres 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.
 - o Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et

DISPOSITIONS GENERALES

coupes à blanc des arbres et arbustes sont autorisées uniquement en lien avec les travaux suivants :

- ~~les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;~~
 - Travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
 - Travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
 - Travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
 - Travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.
 - Travaux de réalisation de constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du C. Urba.

Rappel : il a été décidé de maintenir pour le pas froisser la MRAE

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

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION	 Espace Vert à Valoriser	à mettre à jour
------------------------------------	----------------	---	-----------------

Les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

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

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

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux et/ou ouvrages d'intérêt public.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un EVV, sont soumis à déclaration préalable.

Corridors écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Corridor écologique
------------------------------------	---	---------------------

Au sein des corridors écologiques, seuls sont autorisés :

- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la prévention contre les **risques naturels**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au **strict minimum la gêne** qui pourrait en découler au regard de **l'activité agricole et forestière**, l'atteinte au **milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques** et pour assurer une **bonne intégration dans le site**.
- Les **coupes, abattages d'arbres et défrichements** à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **espaces boisés classés**, qu'ils soient nécessaires au maintien de **l'ouverture des paysages** et qu'ils ne portent pas atteinte au **milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques**, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale.
- La réfection des constructions existantes régulièrement édifiées.

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

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Continuités écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	continuités écologiques
------------------------------------	---	-------------------------

Seuls sont autorisés :

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les espaces boisés classés, qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP thématique A.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Zones Humides repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Zone humide
------------------------------------	---	-------------

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU sont interdits toutes occupations et utilisations du sol, susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous :

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

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

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

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

Secteurs de vigilance vis-à-vis de la pollution lumineuse repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	VOIR REPRÉSENTATION GRAPHIQUE AVEC SERVICE INFORMATIQUE
--	---

Se référer à l'OAP thématique A / action n°X

DISPOSITIONS GENERALES

V.3 LA QUALITE PAYSAGERE

Bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Bâti Remarquable à Protéger
------------------------------------	---

Nota : se référer complémentairement aux servitudes d'utilité publique concernant le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques.

La démolition d'une construction existante n'est admise que si elle menace ruine et/ou présente un danger pour la sécurité publique. De plus, en application de l'article R. 421-28 du C Urba., les travaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir.

Se référer complémentairement à la Partie III du présent règlement.

Périmètre d'intérêt patrimonial ou architectural du centre-ville, repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Ensemble bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du centre-ville
------------------------------------	--

~~Toute extension, toute réhabilitation et toute rénovation des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies dans l'OAP thématique C est interdite.~~

Secteurs d'intérêt paysager repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Secteur d'intérêt paysager
------------------------------------	--

1/ pour les secteurs d'intérêt paysager en zone agricole

Seuls sont autorisés les travaux, constructions et installations suivants à condition qu'ils soient nécessaires :

- À la prévention contre les risques naturels,
- Au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (~~exemples d'installations d'intérêt collectif : réseaux, stations de pompage, réservoirs d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).~~

Sont aussi autorisés :

- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les espaces boisés classés et sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des

DISPOSITIONS GENERALES

paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP thématique A.

- Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles concernant l'aspect extérieur, les Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h du C. Urba.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.

2/ pour les secteurs d'intérêt paysager classé en UH2 au lieu-dit « Les Combettes »

Seuls sont autorisés les travaux, constructions et installations suivants à condition qu'ils soient nécessaires :

- à la prévention contre les risques naturels,
- au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'assurer une bonne intégration dans le site et de conserver l'ouverture des paysages.

Franges urbaines et rurales repérées au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Servitude Frange Urbaine
------------------------------------	---	--------------------------

Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.

Chalets d'alpage et bâtiments d'estive repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION 	Chalet d'alpage et bâtiment d'estive
------------------------------------	---	--------------------------------------

- 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, 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.

DISPOSITIONS GENERALES

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.

V.4 LA PROGRAMMATION

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans les OAP sectorielles concernées

Chaque programme de logement devra comporter une part minimum de la surface de plancher d'habitation générée à usage de logements locatifs sociaux et éventuellement de logements en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS), dans les proportions visées ci-après :

N°	dénomination	Pourcentage minimum de surface de plancher affecté au logement social
OAP n°3	La Contamine (zone UH2)	30%
OAP n°3	La Contamine (zone 1AUH2)	35%
OAP n°4	Route de Sallanches	35%
OAP n°6	Les Vériaz Est	30%
OAP n°8	Dessous le Calvaire	35%

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

DISPOSITIONS GENERALES

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Emplacement réservé pour les logements sociaux
------------------------------------	--

Ces emplacements réservés sont délimités au règlement graphique. Les programmes retenus sont les suivants :

N°	dénomination	Bénéficiaire	Programme de logement
A	OAP n°2 « les Retornes »	Commune	Minimum 40 logements locatifs sociaux
B	OAP n°5 « la Mottaz »	Commune	Minimum 15 logements locatifs sociaux et/ou de type BRS et/ou locatif intermédiaire
C	OAP n°9 « les Combettes »	Commune	- Environ 9 logements saisonniers en réhabilitation chalet existant - environ 10 logements en locatif social - environ 20 logements en BRS

Linéaires « commerces et activités de services » définis au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

EXTRAIT GRAPHIQUE DE LA LÉGENDE	REPRÉSENTATION  Servitude rez-de-chaussée commercial
------------------------------------	--

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

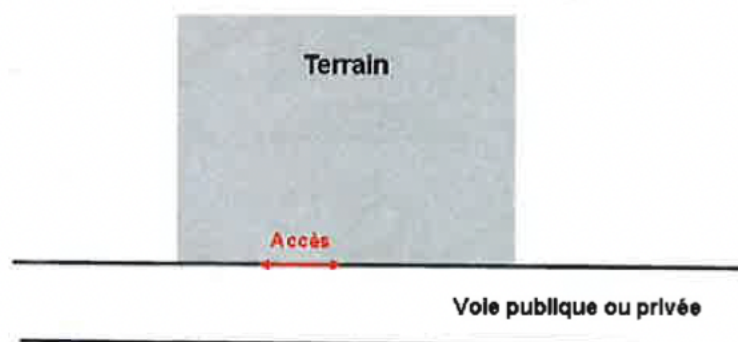
- « **artisanat et commerce de détail** »
- « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »
- « **restauration** »
- « **cinéma** »
- « **hôtel** »

CHAPITRE VI : GLOSSAIRE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques. En cas de contradiction ou d'incohérences entre le glossaire et le reste du règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

Accès (voir également les définitions de desserte, de raccordement et de voies)

L'accès correspond, au sein d'un terrain privé, à l'ouverture, tel que par exemple un portail, un porche etc..., donnant sur une voie publique ou privée et qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette du projet et d'en sortir.



Accident de toiture

Modification du pan de toiture pouvant par exemple se présenter sous la forme de lucarnes, quel qu'en soit le type, de chien-assis, de terrasses tropéziennes etc... Les cheminées ne constituent pas un accident de toiture au sens du règlement du PLU.

Exemples de terrasses tropéziennes



DISPOSITIONS GENERALES

Exemples de lucarnes

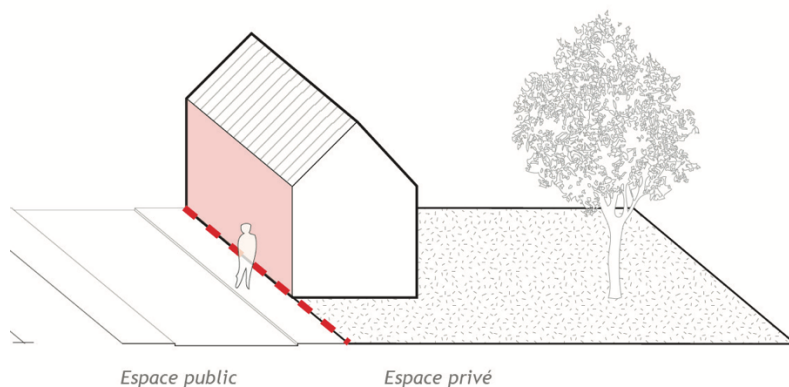


Exemples de chiens-assis



Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.



DISPOSITIONS GENERALES

Alignement (croquis illustratif)

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. Il peut s'agir, par exemple, de garages, réserves, abris, locaux techniques, barbecues, bassins d'agrément, fours à pain. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans accès direct depuis cette dernière.

Avant-toit

Partie du toit située à l'extérieur du plan du mur le supportant (avancée)

Balcon

Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bande de roulement

~~Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules et correspondant à une voie de circulation~~

Bâtiment

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes, et/ou aux animaux

Clôture

Installation ayant pour objet de clore un passage ou un espace.

Construction À VOIR SI CONFIRMATION JURIDIQUE

~~Tout ouvrage relevant de l'activité créatrice, par assemblage de matériaux, des diverses parties d'un édifice.~~

Une construction est un ouvrage même ne comportant pas de fondation qui implique une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol et qui ne constitue pas une installation.

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 enterrée

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

Démolition

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

DISPOSITIONS GENERALES

Desserte

~~L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du terrain d'assiette du projet. Cette voie peut être publique ou privée, mais en tout état de cause elle doit être utilisable au vu des caractéristiques du projet. Ainsi, un sentier piétonnier d'un mètre de largeur n'est pas considéré comme une desserte.~~

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée), tels que par exemples les places publiques, les parcs et jardins publics

Encorbellement

Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles

Espaces perméables (et matériaux et procédés)

Une surface est considérée perméable 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, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace perméable.

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

Exemples de matériaux ou procédés perméables :

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

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

Espaces verts de pleine terre

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 et être aménagée en espaces verts. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Est considéré comme un espace 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. 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. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées**

Extension

DISPOSITIONS GENERALES

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, par surélévation, excavation ou agrandissement, et doit présenter un lien physique ou fonctionnel avec la construction existante

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

Façade

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

Faitage

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

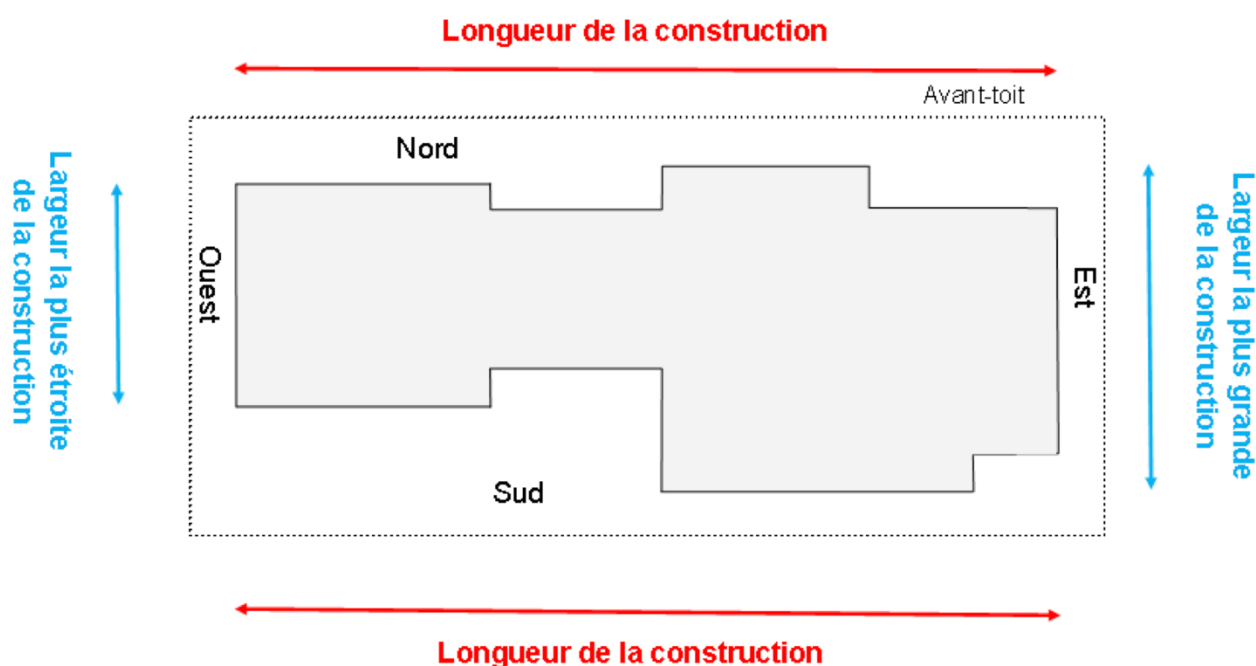
Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Entrent dans le champ de cette définition : les ventilations des garages souterrains, les pompes à chaleur, les escaliers extérieurs et les ouvrages de soutènement

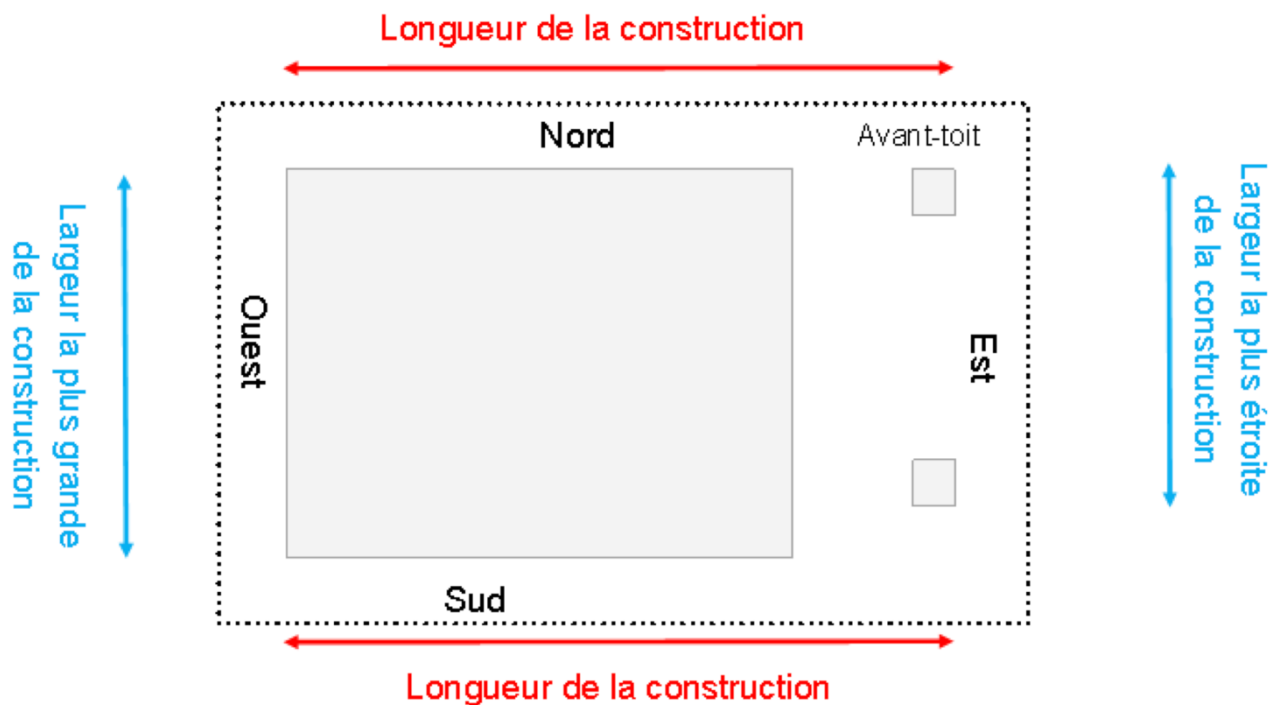
Limites séparatives

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.

Longueur d'une construction



DISPOSITIONS GENERALES



Nu

Surface plane d' un mur, abstraction faite des saillies.

Au nu de

Se dit d' une partie en élévation comprise dans le même plan vertical qu' une autre partie.

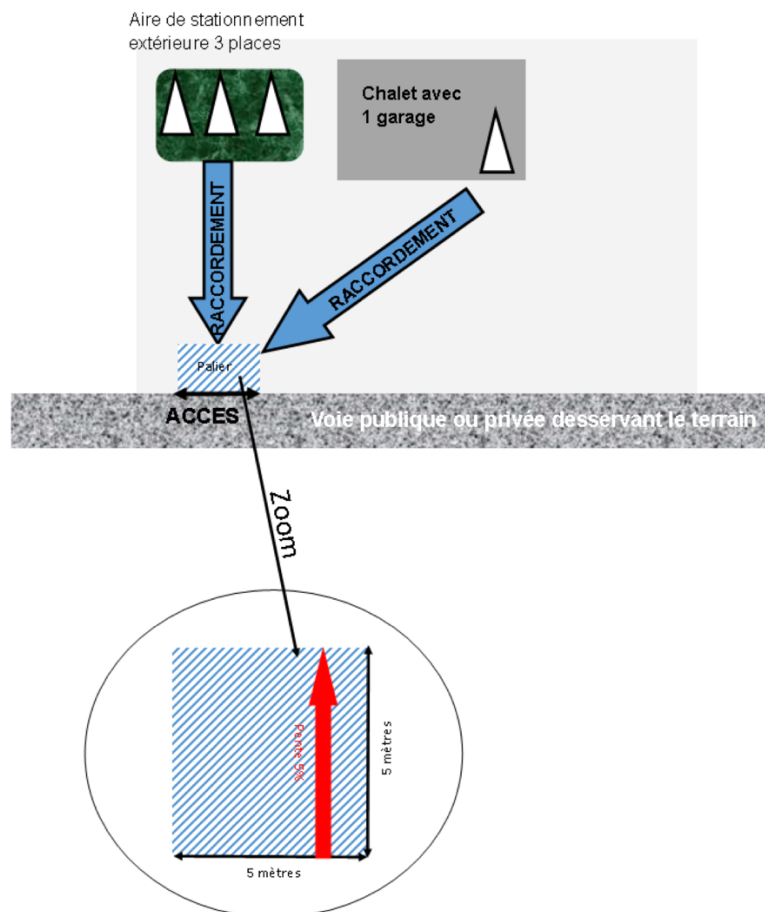
~~Profil en travers~~

~~Il illustre essentiellement la largeur de la chaussée et celle des accotements.~~

Raccordement

Ensemble des circulations automobiles internes aménagées entre l'accès et le lieu de stationnement des véhicules

DISPOSITIONS GENERALES



Retrait (en)

~~Se dit d'un élément ou d'une partie dont le nu est en arrière du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous.~~

Saillie

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe

Surplomb (en)

Se dit d'un élément ou d'une partie dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous

Terrain (ou tènement)

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

Terrain naturel

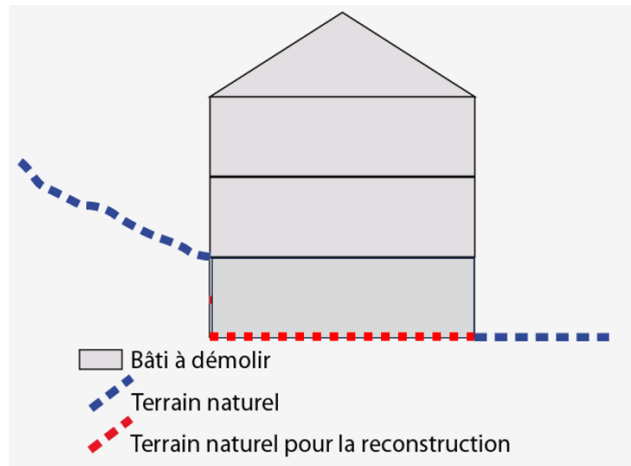
Doit être considéré comme naturel, le profil de terrain tel que relevé au jour de la demande d'autorisation

DISPOSITIONS GENERALES

d' utiliser et d' occuper le sol, avant travaux de remaniement liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement, or cas de fraude, c' est-à-dire de travaux d'exhaussement ou d'affouillement réalisés dans le but de modifier le profil du terrain avant dépôt d'une demande d'autorisation d'utiliser le sol.

Terrain naturel dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale

Il correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique du point le plus bas du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale (hors sous-sol).



Terrasse

Plateforme en surplomb posée sur le terrain naturel ou sur un remblai.

Toiture plate

Toiture non accessible composée d'un seul pan présentant une pente très légère.

Toiture terrasse

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

Voie de desserte du terrain

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

Voie ~~publique~~

~~Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département). Elle se compose de la plateforme, c' est-à-dire de la partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules, et de ses annexes tels que les accotements, trottoirs, fossés, talus.~~

Une voie est un espace ouvert à la circulation. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la

DISPOSITIONS GENERALES

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

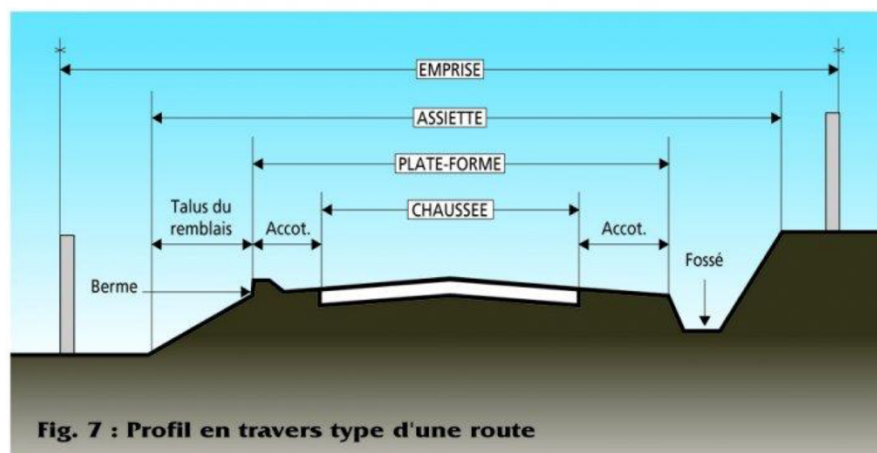


Fig. 7 : Profil en travers type d'une route

Terminologie

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

ASSIETTE : surface du terrain réellement occupée par la route

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

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

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

Voie publique

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) qui appartient au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département).

Voie privée ouvertes au public

~~Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire.~~

~~Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.~~

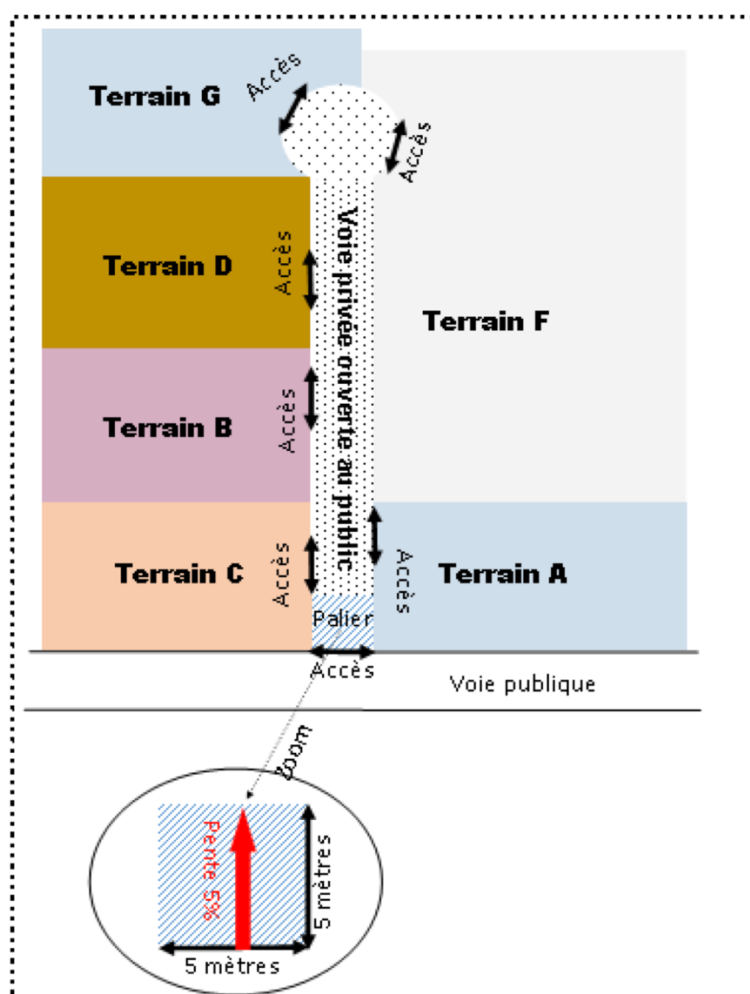
~~Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Ainsi, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant plusieurs propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.~~

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

Une voie privée est ouverte à la circulation du public lorsqu'elle dessert plusieurs propriétés et que ses

DISPOSITIONS GENERALES

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



DISPOSITIONS GENERALES

Destination et Sous-destination

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	« exploitation agricole »	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du C. Urba.
	« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	« artisanat et commerce de détail »	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service avec l'accueil d'une	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de

DISPOSITIONS GENERALES

	clientèle »	services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
	« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	« cinéma »	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	« 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-

DISPOSITIONS GENERALES

		destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	« lieu de culte »	constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	« industrie »	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	« entrepôt »	constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	« bureau »	constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	« centre de congrès et d'exposition »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIONS GENERALES

VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION

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

EN ATTENTE MISE À JOUR DE LA LISTE PLU 2017

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
5		Commune	m2
6		Commune	m2
7		Commune	m2
8		Commune	m2
9		Commune	m2
10		Commune	m2
11		Commune	m2
12		Commune	m2
13		Commune	m2
14		Commune	m2
15		Communauté de communes	m2

PARTIE II DISPOSITIONS PARTICULIERES

TITRE 1 ZONES URBAINES

Les zones urbaines de la commune sont classées en quatre types de zones : la zone UH, la zone UE, la zone UT et la zone UX. La zone UH se décompose en plusieurs secteurs.

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

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UH** se compose de plusieurs secteurs, en fonction de la densité plus ou moins importante des constructions qui est autorisée. Cette densité se comprend de celle que l'application du présent règlement autorise, dans chacun des secteurs considérés.

Ces secteurs sont identifiés par les indices suivant :

- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines denses (au sens du PLU) ;
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité (au sens du PLU) ;
- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de faible densité (au sens du PLU).

A l'appui des orientations du PADD, certains secteurs de **la zone UH** se subdivisent également en sous-secteurs, en fonction :

- des fonctions autorisées,
- des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords.

Pour les fonctions autorisées :

- un indice « ca » et « cc », désigne les sous-secteurs favorisant la mixité d'un nombre important de fonctions urbaines, particulièrement le commerce,
- un indice « t », désigne les sous-secteurs favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de fronts de neige, particulièrement le commerce.

Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

Un indice « p », désigne les sous-secteurs introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux avoisinants près desquels elles sont localisées.

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

- **un secteur UH1 qui comprend :**
 - **un sous-secteur UH1ca**, couvrant le centre-ville ancien

CARACTERE DES ZONES URBAINES

- **un sous-secteur UH1cc**, couvrant l'extension contemporaine du centre ~~et ses abords immédiats~~,
- **un sous-secteur UH1t**, couvrant les secteurs de front de neige de la commune, et les secteurs de Rochebrune et du Jaillet, en lien urbain avec le centre-ville,
- **un secteur UH2**, couvrant pour l'essentiel, les abords du centre-ville, ~~le plat du Jaillet, le bas du secteur~~ de Rochebrune ~~et du Mont d'Arbois~~ et les sites de projet d'habitat pour les actifs ou de logement social,
- **un secteur UH3**, couvrant pour l'essentiel, les coteaux du Jaillet, quelques abords du centre-ville, ~~le haut~~ de Rochebrune, le ~~plateau du~~ Mont d'Arbois et ses coteaux. Le secteur UH3 comprend **un sous-secteur UH3p**, couvrant les hameaux et groupements de constructions situés sur les coteaux du Jaillet et du plateau du Mont d'Arbois à proximité des espaces agricoles et naturels.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UH2 8 - desserte par les voies publiques ou privées

8-1/ Desserte des terrains

- Les constructions et installations sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ne répondant pas à l'importance ou à la destination des constructions et installations envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles **qui doivent assurer la desserte du terrain** doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et :
 - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse,
 - disposer d'une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres,
 - présenter une pente inférieure à 14 %,
 - présenter un palier d'une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir du bord extérieur de la plateforme de la voie publique sur laquelle elles débouchent, et d'une largeur de 5 mètres de chaussée.

8-2/ Accès

- Les constructions et installations sont refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques et sur les voies privées ouvertes à la circulation publique est limité à 1 par terrain dans l'intérêt de la sécurité. En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des terrains issus de la division.
- Tout accès nouveau sur une voie publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique doit présenter une largeur maximum de 5 mètres.

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION : SECTEURS DE MOYENNE DENSITE (UH2)

8-3/ Raccordements à la voirie

- Pour tout projet ~~comportant plus de 3 logements portant le nombre de logements desservis à plus de 3~~, tout nouveau raccordement sur une voie publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique doit présenter :
 - un palier d'une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir du bord extérieur de la plateforme de la voie (au niveau de l'accès), et d'une largeur de 5 mètres de chaussée ;
 - au-delà du palier, une largeur minimum de chaussée de 5 mètres.
- ~~Pour tout projet comportant un nombre de logement inférieur ou égal à 3~~ Pour tout autre projet, tout nouveau raccordement sur une voie publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique doit présenter :
 - un palier d'une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir du bord extérieur de la plateforme de la voie (au niveau de l'accès), et d'une largeur de 5 mètres de chaussée ;
 - au-delà du palier, une largeur minimum de chaussée adaptée à la nature et à l'intensité du trafic qu'il supporte.
- Dans tous les cas, tout nouveau raccordement doit présenter :
 - un tracé ou un dispositif facilitant la giration des véhicules,
 - une aire de manœuvre permettant aux véhicules de faire demi-tour à l'intérieur du terrain d'assiette du projet sans empiéter sur la voie de desserte,
 - une pente inférieure à 14 %.

ARTICLE UH2 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.
- Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION : SECTEURS DE MOYENNE DENSITE (UH2)

9.2 - Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
- Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

9-3/ Eaux pluviales

- Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre libres de toute construction. Ces espaces doivent être clairement identifiés et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, et doivent être au minimum de 40% de la surface du terrain située dans ~~la zone du PLU considérée le secteur.~~
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les tènements fonciers déjà bâtis en cas de réhabilitation des constructions existantes-→ utile ? puisque non aggravation de la non-conformité
- Toute construction, toute installation, toute surface imperméable nouvellement créée (telle que terrasse, toiture, voirie), doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.

9-4/ Énergies et télécommunications

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

ESPACE URBAIN PERIPHERIQUE : SECTEURS DE DENSIFICATION MODEREE (UH3) ET SECTEURS AU DEVELOPPEMENT PLUS LIMITE (UH3P)

ESPACE URBAIN PERIPHERIQUE : SECTEURS DE DENSIFICATION MODEREE (UH3) ET SECTEURS AU DEVELOPPEMENT PLUS LIMITE (UH3P)



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III de la Partie I (dispositions générales), pour connaître les règles générales 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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, admises sous conditions ou interdites en fonction :

- de la destination et de la sous-destination des constructions (article UH3 1) ;
- de la prise en compte de certains usages des sols et nature d'activité (article UH3 2).

Ces deux corps de règles s'appliquent de manière cumulative.

Le cas échéant, il convient également de tenir compte de la mixité fonctionnelle et sociale (article UH3 3).



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

ARTICLE UH3 1 - 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 de l'article R151-27 et R151-28 du C. Urba. ci-dessus :

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

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

TITRE 2

ZONES A URBANISER

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



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III de la Partie I (dispositions générales), pour connaître les règles générales 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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, admises sous conditions ou interdites en fonction :

- de la destination et de la sous-destination des constructions (article UH1 1) ;
- de la prise en compte de certains usages des sols et nature d'activité (article UH1 2).

Ces deux corps de règles s'appliquent de manière cumulative.

Le cas échéant, il convient également de tenir compte de la mixité fonctionnelle et sociale (article UH1 3).



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

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Se référer aux règles du secteur U correspondant.

ARTICLE 1AU 2- USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS, ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS

Se référer aux règles du secteur U correspondant.

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

OAP n°2 / OAP n°3b / OAP n°5 / OAP n°8 / OAP n°10	Opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP
--	--

De plus, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est défini dans la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ mixité sociale dans l'habitat

Se référer au chapitre V de la Partie 1 (dispositions générales).

3-2/ Mixité fonctionnelle

Se référer au chapitre V de la Partie 1 (dispositions générales).

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

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

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

voir les règles du secteur U correspondant.

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

voir les règles du secteur U correspondant.

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

voir les règles du secteur U correspondant.

4-4/ Hauteur

voir les règles du secteur U correspondant.

4-4-8 REGLE ALTERNATIVE

Pour l'OAP n°2 (Les Retornes), l'OAP n°5 (La Mottaz) et l'OAP n°8 (Dessous le Calvaire) :

- La hauteur maximum de la construction ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au terrain aménagé.
- La hauteur maximum de la construction ne doit pas excéder 17 mètres par rapport au niveau le plus bas de la construction

4-5/ Emprise au sol

voir les règles du secteur U correspondant.

4-5-3 REGLE ALTERNATIVE

Pour l'OAP n°2 (Les Retornes) et l'OAP n°5 (La Mottaz) : le Coefficient d'Emprise au Sol de toutes autres constructions et installations (pour moi le CES ne s'applique qu'aux constructions) ne doit pas dépasser 0,35.

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

- voir les règles du secteur U correspondant.

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

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

- voir les règles du secteur U correspondant.
- **Toutefois, dans les périmètres de l'OAP n°2 (Les Retornes) et de l'OAP n°5 (La Mottaz) : 30 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts de pleine terre**, dont 50% minimum d'un seul tenant. Ils devront être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU7- STATIONNEMENT

- voir les règles du secteur U correspondant.

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU8 - desserte par les voies publiques ou privées

- voir les règles du secteur U correspondant.

ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- voir les règles du secteur U correspondant.

OAP SECTORIELLES

OAP n°8 / DESSOUS LE CALVAIRE / INTENSIFICATION URBAINE



Constats :

Ce secteur, d'une surface d'environ 6 000 m², est situé à la sortie du centre-ville en direction du Mont d'Arbois.

Il est bordé :

- au Nord par la Route Edmond de Rothschild,
- au Sud par la Rue des Tremplins,
- À l'Ouest par un bâti de moyenne à forte densité.

Cet espace est actuellement constitué de quelques stationnements en surface et de constructions, qui sont destinées à être démolies à l'occasion du projet.

Il offre des vues sur le massif du Jaillet.

Le tènement foncier présente une forte déclivité Nord-Est depuis la Rue des Tremplins en direction de la Route Edmond de Rothschild.

Objectifs d'aménagement :

- Assurer le renouvellement urbain d'un espace dégradé au contact du centre-bourg.
- Sécuriser et valoriser les espaces publics aux abords du projet.
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant cette entrée Est du centre-ville.

OAP SECTORIELLES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Secteur 1AUH2

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- 35% logement social

Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 40 logements collectifs sont recherchés sur l'ensemble du site, soit une densité de l'ordre de 60 logements/ha.