

Mars 2023

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAUTELUCE

Modification simplifiée n°1 – divers éléments  
Pièce n°5 Règlement

### DOSSIER D'APPROBATION

Elaboration du PLU	22 septembre 2021	<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 mars 2023</p> 
Modification simplifiée n°2	03 janvier 2023	
Modification simplifiée n°1	31 mars 2023	

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL**  
**d'URBANISME**

**Pièce n°5 : REGLEMENT**

## SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i> .....	4
<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i> .....	9
<b>TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	14
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)</b> .....	28
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	41
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b> .....	52
<i>LEXIQUE</i> .....	62

## *Préambule*

## QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Selon le Code de l'Urbanisme :

-Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Hauteluze comporte :

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

-Les différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).
- Les Orientations d'Aménagement (O.A.P.) qui l'accompagnent.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. . Il n'y a pas de modèle unique de règlement. Après

un préambule, le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

- Le titre 1 relatif aux zones urbaines « U ».
- Le titre 2 relatif aux zones d'urbanisation future « AU ».
- Le titre 3 relatif à la zone agricole « A ».
- Le titre 4 relatif aux zones naturelles « N ».

Chaque titre comprendra au plus 12 articles.

Au préalable des 4 titres, des dispositions générales sont précisées et touche l'ensemble des zones.

Elles précisent notamment :

- Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.
- Elles indiquent sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situent les "travaux concernant les constructions existantes".
- Elles déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- Elles déterminent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

## **COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?**

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et secteurs.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 12 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque zone comporte un corps de règle en trois sous-sections et 12 articles :

### **SOUS SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.

### **SOUS SECTION 2 – QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Article 4 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article 5 : Hauteurs.
- Article 6 : Implantations.
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions.
- Article 8 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
- Article 9 : Performance énergétique.
- Article 10 : Stationnement.

### **SOUS SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

- Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées des terrains aux voies ouvertes au public.
- Article 12 : Conditions de desserte par les réseaux publics.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans les annexes.

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également aux annexes.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- Le Rapport de Présentation.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les Annexes (PPRN, Réseaux divers, Chalets d'alpage, ...).

## **LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées aux documents graphiques par les indices suivants :

**-Zones Urbaines (titre 1) :** Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**-Zones à urbaniser (titre 2) :** Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**-Zones agricoles (titre 3) :** 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**-Zones naturelles (titre 4) :** Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les zones urbaines « U » :**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ». Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs. Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le Plan Local d'Urbanisme de Hauteluçe comprend les 11 secteurs suivants :

-U : secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme.

-Ui : secteur à assainissement individuel.

-U1 : secteur de lotissement avec des règlements particuliers selon leur cahier des charges (Nantailly – Morensto).

-Us : secteur des Saisies et ses sous-secteurs Us1 (hébergement de tourisme) - Us2 (hôtels) - Us3 (zone achevée sans extension).

-Uv : secteur du village d'Hauteluçe et Uv1 comme sous-secteur du village pour le logement saisonnier et permanent.

-Uep et Uep1: secteurs d'équipement public.

- **Les zones à urbaniser « AU » :**

Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « 1AU et 2AU ».

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation en opération d'ensemble inscrite au sein des secteurs d'Opération d'Aménagement et de Programmation.

- **Les zones agricoles et naturelles "A":**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A ».

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Hauteluçe comprend les 5 secteurs suivants :

-A : secteur agricole.

-As : secteur des domaines skiables et activités touristiques.

-Aa : secteur des alpages.

-Aas : secteur des alpages en domaine skiable.

-Aep: secteur des zones agricole d'équipement public.

- **Les zones naturelles "N":**

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

La zone N est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation.

Le Plan Local d'Urbanisme de Hauteluçe comprend les 7 secteurs suivants :

-N : secteur naturel.

-Na : secteur naturel dans lequel les constructions agricoles sont autorisées

-Nr : secteur des restaurants d'altitude.

-Nep : secteur des équipements publics.

-Nh : secteur des zones humides significatifs à protéger.

-Ns : secteur des domaines skiables et activités touristiques existant ou projeté.

-Nzh : secteur des zones humides spécifiques.

-Nszh : secteur des zones humides spécifiques en domaine skiable.

**Le Plan délimite également :**

-Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire figurent aux documents graphiques.

-Les secteurs exposés à certains risques naturels justifiant des prescriptions particulières indispensables pour que soit assurée la pérennité des bâtiments et la sécurité des personnes à l'intérieur de ceux-ci. En l'occurrence, il s'agit :

- Des zones aujourd'hui bâties, soumises en l'état actuel du site à un risque fort tel qu'il justifie l'interdiction de nouvelles constructions et le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination ; les seuls travaux autorisés sont ceux ayant pour effet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

- Des zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque moyen tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux, sous réserve que tout projet, entre autres ceux entraînant un changement de destination et/ou une augmentation de la vulnérabilité, prenne en compte des prescriptions spéciales intégrées au projet, propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

- Sont également reportés, à titre indicatif, les zones aujourd'hui soumises en l'état actuel du site à un risque faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant du bâti et la réalisation de bâtiments nouveaux ; des recommandations de confort peuvent être mises en œuvre afin de protéger le bâti et de ses occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors des manifestations des phénomènes naturels. Ces secteurs peuvent concerner également, des zones soumises à un risque, mais qui, compte-tenu de l'existence de dispositifs, déportés, de protection est, en l'état actuel du site librement constructible sous réserve du maintien de l'efficacité présente du système de défense.

## *Dispositions générales*

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **Le champ d'application territorial**

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Hauteluce.

### **La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- Les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent P.L.U.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain (D.P.U.),
  - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le plan local d'urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de 2000 qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols, avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

La commune de Hauteluce est d'ailleurs n'est pas concernée par l'article 55 de cette loi qui impose 25% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé de 2015, dont le décret du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

La révision du plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la recodification du Code de l'urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que, dans l'esprit de la loi ALUR, l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

### **Les servitudes d'urbanisme**

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs sociaux.
- du PPRN.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

### Les risques naturels

Certains secteurs sur le plan de zonage soumis aux règles du PPRN approuvé, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque. Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT.

Dans l'objectif de préserver un espace de respiration des cours d'eau, de permettre un accès pour leur entretien, de limiter les conséquences des érosions de berges dans le périmètre du PPR, le règlement précise les modalités de prise en compte de la bande recul. En dehors du périmètre du PPR, dans l'objectif de préserver un espace de respiration des cours d'eau, de permettre un accès pour leur entretien de limiter les conséquences des érosions des berges, à défaut d'une étude locale des risques d'érosions des berges, une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Elle peut être éventuellement réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...). Les PIZ, PPRN ou autres études locales spécifiques peuvent permettre de répondre à cette dérogation.

### Les adaptations mineures et les dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle hormis celle liée à une inondation, survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, hormis la reconstruction liée à une inondation, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Les bâtiments détruits ou démolis

En application du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, hormis la reconstruction liée à une inondation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### La participation des constructeurs

Les bénéficiaires d'autorisations de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme, à la participation au financement de l'assainissement collectif, à la participation pour Voirie et Réseaux.

### **Le permis entraînant division**

---

Sur l'ensemble des zones, pour toute autorisation d'occupation du sol entraînant une division de terrain (permis d'aménagement, permis de lotir, permis valant division...), les modes de calcul du R. 123-10-1 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les différents articles du règlement ne s'appliquent pas au terrain d'assiette mais aux futures limites issues du découpage.

### **L'impossibilité de réalisation de stationnement**

---

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, 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.

### **Les dispositions applicables en toutes zones**

---

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

### **Les dispositions applicables aux routes départementales**

---

L'application du principe général de retrait des constructions nouvelles le long des routes départementales:

Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles des limites d'emprises départementales doit respecter les règles du Département.

Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul selon les règles du département, sauf pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite.

Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Il est précisé que les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise publique départementale, ne pourront pas être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

D'autre part, pour des raisons de sécurité, il est souhaitable de préciser que la pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera limitée à 2% sur les 5 derniers mètres. Par ailleurs, toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement des talus routiers pour les terrains en amont de la route départementale, et l'entretien des dispositifs techniques de gestion des eaux pluviales devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Aussi, afin d'éviter tout désordre sur la route départementale et préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit leur provenance, devra être pris en charge par les aménageurs/constructeurs, au droit des accès créés. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée. Pour respecter ces conditions, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront disposer d'un système de limitation des débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux, et prendra en compte leurs capacités respectives.

Il est également rappelé que les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

### **L'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

---

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine parfois une règle plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

# TITRE 1 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU qui sont divisées en 11 secteurs de zones suivantes :

- U : secteur à assainissement collectif existant ou programmé à court ou moyen terme.
- Ui : secteur à assainissement individuel.
- U1 : secteur de lotissement avec des règlements particuliers selon leur cahier des charges (Nantailly – Morensto).
- Us : secteur des Saisies et ses sous-secteurs Us1(hébergement de tourisme) - Us2 (hôtel) - Us3 (zone achevée sans extension).
- Uv : secteur du village d'Hauteluce et Uv1 comme sous-secteur du village pour le logement saisonnier et permanent.
- Uep et Uep1: secteur d'équipement public avec ou sans logements.

*Pour plus d'informations se reporter au Lexique.*

## Règlement de la zone U

# REGLEMENT DE LA ZONE U

## Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone (tous secteurs confondus) :
  - Les installations classées soumises à autorisation et toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
  - L'installation de conteneurs.
  - Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
  - Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.
  - Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
  - Les installations et travaux divers suivants : les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
  - Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole ou forestière.
  - Les constructions à usage industriel.
  - Les entrepôts commerciaux.
  - Et toute autre construction à usage d'activité figurant sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tels qu'identifiés dans les périmètres de zone PPRN : toute construction ne répondant pas aux conditions particulières définies par l'article 2 est interdite.
- Aucune extension n'est possible en zone Us3
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et quel que soit le secteur concerné, toute nouvelle construction ne répondant pas aux conditions particulières définies par l'article 2 est interdite.

### ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Pour toute construction traditionnelle à valeur patrimoniale dont la sauvegarde est souhaitable et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Dans les secteurs où l'assainissement collectif est programmé à court ou moyen terme (certains secteurs U), ou en l'absence d'un tel réseau (dans les secteurs U1), toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne sera admise que si elle peut mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome (à titre transitoire ou définitif) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et après recommandations techniques des services compétents.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises (dans l'ensemble de la zone ou dans certains secteurs) que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

-Les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article U 7-4.

-Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré.

-La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, dans la mesure où le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et dans la mesure où :

- sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent est suffisante.

Dans le secteur Uv :

-Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales sont admises dans la mesure où elles ont vocation de prestations de services de proximité et dans la mesure où, de par leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou à la bonne ordonnance du village.

-Les rez-de-chaussée affectés à des commerces ou à des activités artisanales ayant vocation de prestation de services de proximité doivent être maintenus dans cette destination.

Dans le secteur Us : sont admis, uniquement, et sous conditions :

-Les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier, dans la mesure où elles sont situées sur une parcelle non construite, pouvant être issue d'une division de parcelle. La zone Us2 n'est pas concernée par ce point du règlement.

-La légère extension des constructions existantes (quelle que soit leur destination), dans la mesure où ladite extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU et que les conditions de stationnement soient remplies pour le logement et commerce, Ce pourcentage est porté à 30% pour la zone Us2.

-Les commerces,

-Les logements de fonction liés à l'activité touristique,

-les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le reste de la zone : sont admis sous conditions :

-Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat ou l'hébergement touristique demeure l'affectation principale.

-Les constructions à usage d'activités de bureaux, dans la mesure où elles ils sont intégrées aux constructions existantes ou à destination principale d'habitation, et où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou la tranquillité des quartiers environnants.

-L'extension ou la modification des installations classées existantes à destination artisanale ou commerciale, dans la mesure où il n'en résulte aucune aggravation de leurs dangers ou de leurs nuisances.

Par ailleurs :

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-19, en dehors du secteur Uv, ne sont admises que les extensions et les annexes accolées ou non des constructions existantes quelle que soit leur destination, dans la mesure où elles s'intègrent le mieux possible à leur environnement bâti traditionnel : par leur implantation, leur adaptation au terrain naturel, leurs volumes, leurs proportions, leur architecture et leurs aménagements extérieurs.

-Dans les secteurs exposés à des risques naturels moyens, tels qu'identifiés dans les périmètres de zone PPRN : toute nouvelle construction, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante ne sont admises que sous réserve de la prise en compte dans la demande de permis de construire, de prescriptions spéciales (en fonction de la nature du risque), intégrées au projet, et propres à assurer la sécurité du bâti et de ses occupants.

-Dans les secteurs exposés à des risques naturels faibles, tels qu'identifiés dans les périmètres de zone PPRN : toute nouvelle construction, ainsi que l'aménagement ou l'extension d'une construction existante pourront faire l'objet de recommandations de confort, afin de protéger le bâti et des occupants des inconvénients mineurs qui peuvent apparaître lors de la manifestation de phénomènes naturels.

## ARTICLE U 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone U recouvre les zones urbaines de Hauteluce. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités notamment touristiques qui en sont le complément normal.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

Le secteur Uep les équipements publics et Uep1 où les logements sont autorisés.

Le secteur Us 1 est réservé à l'hébergement touristique.

Le secteur Us2 aux hôtels.

Le secteur Uv1 pour le logement saisonnier et permanent...

### Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE U 4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U 5 – HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.

### 5.1. Règle générale :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur Uv: 15 m. au faitage.
- Dans les secteurs U et Ui : 9 m. au faitage.

La hauteur des constructions à reconstruire, à réhabiliter ou à étendre pourra dépasser cette hauteur, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes au voisinage.

-Dans le secteur Us, dans le cas d'une extension d'une construction existante, une légère surélévation sera autorisée dans le cadre d'une étude architecturale dans les cas suivants :

- aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite,
- travaux visant à améliorer l'isolation et à renforcer la structure de la toiture ou améliorer son étanchéité (30 cm maximum).
- travaux visant à améliorer l'aspect architectural des constructions dans le sens des prescriptions des articles 11.2 et 11.3 de la zone U".

- Dans les secteurs Us, Us1, Us2, dans le cas d'une construction nouvelle, la hauteur

- est limitée à 14 m au faitage en secteur Us
- est limitée à R+2+c avec un maximum de 12 mètres au faitage en secteur Us1
- est limitée à R+2+combles en secteur Us2.

-Dans les secteurs Uep et Uep1, la hauteur n'est pas réglementée.

### 5.2. Cas particuliers :

En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

Une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les hauteurs ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré.

## ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS

### 6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

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

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, corniches et débords de toitures ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 1,50 m excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

#### 6.1.1. Règle générale :

Dans les secteurs Us: les constructions neuves, lorsqu'elles sont autorisées, doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m. par rapport à l'axe des routes départementales et en accord avec le gestionnaire (Conseil Départemental).
- 7 m. par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le reste de la zone : les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### 6.1.2. Cas particuliers :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions ou des annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Dans tous les secteurs, une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

Le long de la voirie, notamment en cas d'empiètement sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être autorisée que si elle reste compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

L'implantation des équipements publics et des constructions d'intérêt général peut se faire jusqu'en limite du domaine public, défini par le gestionnaire de la voirie, sous réserve de prescriptions spéciales si leur implantation présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces équipements.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai. Un recul adapté des constructions vis-à-vis des cours d'eau sera imposé en fonction de la situation topographique, du caractère naturel des lieux et des prescriptions spéciales du plan d'indexation en zone PPRN des zones exposées aux risques d'origine naturelle.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, qui devront prendre en compte les prescriptions spéciales du plan d'indexation en zone PPRN des zones exposées aux risques d'origine naturelle.

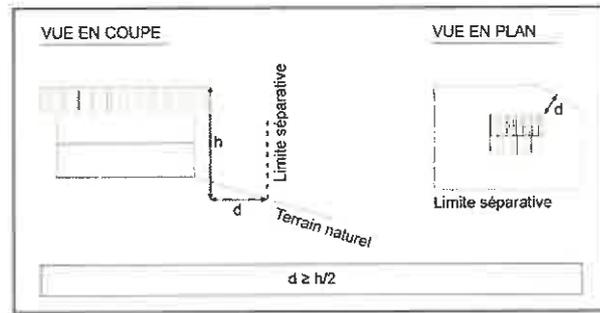
### 6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et débords de toitures inférieurs à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### 6.2.1. Règle générale :

Pour les constructions dont la hauteur au faîtage excède 4 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.



### 6.2.2. Cas particuliers :

Dans les secteurs Us: Les garages sont acceptés en limite de propriété à condition qu'ils soient enterrés ou que la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne sans dépasser le gabarit du bâtiment existant.

#### Dans les autres secteurs :

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'en limite, dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 4 m. au faîtage,
- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

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

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, à condition qu'ils soient enterrés, ainsi que leurs accès.

Dans tous les secteurs : une tolérance d'environ 30 cm par rapport à l'existant est admise pour l'isolation extérieure des constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances d'implantation ci-dessus, dans des objectifs de performance énergétique.

### 6.3. Implantations des bâtiments sur une même parcelle

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

## ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

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 constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

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.

En tout état de cause, des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- Toute opération doit justifier d'une conception architecturale cohérente avec son contexte en ce qui concerne :
  - l'aspect des constructions par les volumes, toitures, matériaux et couleurs,
  - l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
  - la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.
- Les constructions autorisées dans la zone de par leur nature, leur contrainte de fonctionnement et de structure font généralement appel à des types architecturaux particuliers et innovants.

Le plan de zonage identifie et localise des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural afin d'assurer leur préservation selon l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

#### 7.1 - Implantation et volume :

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

Compte-tenu de la sensibilité paysagère et de l'exposition visuelle générale du village et des hameaux considérés, les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en matériaux de récupération sont interdits.

En cas d'opération de lotissement individuel de plus de 3 lots et d'habitat collectif :

- Des emplacements destinés au stockage des ordures ménagères devront être prévus et aménagés dans des lieux qui les dissimulent à la vue ; chaque fois que cela sera possible, ils devront être intégrés aux bâtiments.
- Les boîtes aux lettres devront être regroupées selon les règles en vigueur.

Dans la zone U et le secteur Ui, les façades de pignon aval de toutes les constructions devront avoir une proportion telle que le rapport de la hauteur au faîtage sur la longueur de la façade soit compris entre 0.55 et 0.65 maximum.

Cette disposition peut être adaptée au cas par cas pour les annexes fonctionnelles non accolées autorisées des constructions existantes.

#### 7.2 - Aspect des façades :

Pour toute construction neuve, ainsi que pour toute reconstruction, réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et leur détail devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

Dans le secteur Uv, l'aspect minéral des constructions doit être dominant en façades.

- Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

**Façades et percements** : ils doivent être composés selon des rythmes et des proportions qui s'harmonisent avec le bâti ancien existant.

Les volets en copropriété doivent suivre un modèle unique défini en assemblée générale de la copropriété.

**Maçonnerie** : Les parties en maçonnerie doivent être traitées, soit en enduits grossiers au mortier de chaux avec du sable de carrière (ou autres enduits d'aspect similaire) soit en enduits lisses par référence à l'usage local. Exceptionnellement, des parements de béton pourront être admis, à condition de s'harmoniser à l'architecture environnante et d'être justifiés par les qualités architecturales du projet. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

**Murs de bois** : Les bois doivent être disposés horizontalement lorsqu'il s'agit de madriers porteurs, tandis que les bardages doivent être, d'une façon générale, constitués de planches disposées verticalement, selon la tradition locale. Toutefois, d'autres dispositions pourront être autorisées à condition de s'harmoniser à l'architecture environnante et d'être justifiées par les qualités architecturales du projet.

En tout état de cause, les constructions neuves en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

**Couleurs** : les enduits doivent être en harmonie avec le ton dominant dans le secteur : généralement de teinte ocrée, enduits et encadrement de baies peuvent aussi être colorés dans la gamme des ocres naturels. Dans le cas général, les bois doivent être traités par lasure sombre (dans les tons « noyer » ou « châtaignier »).

En tout état de cause, l'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades ou menuiseries extérieures.

Le bois des chalets peut rester en état brut en le laissant vieillir naturellement.

**Menuiseries** : toutes les menuiseries extérieures, y compris volets et portes de garages doivent être réalisées en aspect bois.

**Garde-corps** : Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois. Toutefois, par référence à l'usage local, les garde-corps métalliques à barreaudage vertical peuvent être admis, tandis qu'en rez-de-jardin, les garde-corps de terrasses peuvent être traités en maçonnerie ou en béton soigné (cas des bacs à fleurs).

En tout état de cause, pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

### 7.3 - Aspect des toitures :

Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage (annexe accolée, appentis contigu, vérandas : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'orientation du faitage des constructions doit être celle de la majorité des faitages environnants, et principalement dans le sens de la ligne de pente.

Sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation ou à l'extension d'un bâtiment dans son volume antérieur, la pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 45 %.

Toutefois, et dans toute la zone, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :

- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme courbe, etc.
- constructions à usage d'équipement ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.

Les débords de toit sont obligatoires pour les constructions à pans. Ils seront de 1 mètre au minimum pour les constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures doivent être de teinte mate, gris anthracite, brun foncé ou noir, selon la teinte dominante en toitures environnantes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les cheminées doivent respecter le style local.

Les arrêts-neige sont obligatoires pour toutes les toitures surplombant les espaces publics.

Ouvertures de toit : seules sont autorisées les fenêtres de toit, les jacobines, les lucarnes rentrantes et les tabatières, sans que leur surface cumulée n'excède 5 % de la surface de la toiture totale.  
Ces ouvertures de toit ne devront pas créer un déséquilibre dans la perception de la toiture, par leur emplacement ou leurs dimensions.

Voir ci-dessous le schéma illustrant les ouvertures autorisées et interdites :



Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les verrières et les panneaux solaires ; mais lorsque ces derniers sont positionnés en toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan et la structure celle-ci, et être de teinte sombre ou assimilable à celle des matériaux de couverture employés.

#### 7.4 - Aspect des clôtures :

Leur édification est subordonnée à une déclaration préalable; en application du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les murs pleins de clôtures sont interdits. Dans l'ensemble de la zone U :

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

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation, de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les murs ou murets anciens doivent être conservés ou reconstitués, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

#### 7.5 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture). Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

Elles doivent être dissimulées au mieux de façon à n'être pas, ou peu, visibles depuis l'espace public, notamment en les incorporant dans le volume des combles, chaque fois que possible.

Les antennes radioélectriques sont interdites.

#### 7.6 – Pompes à chaleur et climatisation :

Les pompes à chaleur et les climatisations doivent être non visible de l'espace public. Il est encouragé de les inclure dans un caisson ventilé pour les masquer. Elles doivent être disposées à une distance suffisante en limite séparative afin de minimiser le bruit avec les voisins.

## ARTICLE U 8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.  
En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.  
Il doit être planté des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.  
Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

## ARTICLE U 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

### 9.1. Les apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est- Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

### 9.2. La protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.  
Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT en vigueur, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

## ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Le changement de destination des garages existants est interdit, sauf si la place de stationnement est restituée sur l'assiette foncière.

### 10.1 - Règle générale :

Il est exigé au minimum :

#### ■ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 2 places par logement, dont au moins 1 couverte.
- Logements collectifs : 1 place par logement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP<sup>1</sup> dont au moins 1,5 places par logement, 50 % du total des places devant être couvertes.  
Toutefois, dans les secteurs Us, il est exigé 1 place par logement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP, dont au moins 1 place par logement, 1/3 au moins du total de ces places devant être couvertes.

Dans l'ensemble de la zone U, pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### ■ Pour les constructions à usage de commerces, d'activités artisanales ou de bureau :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'exploitation (sauf pour les dépôts), cette surface étant réduite à 30 m<sup>2</sup> dans les secteurs Us.

#### ■ Pour les hôtels et les restaurants :

- Constructions destinées à l'hébergement : 1 place pour 1 chambre ou par unité de logement hôtelier ; 50 % au moins du total des places devant être couverts dans le secteur U.
- Constructions destinées à la restauration : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle.

---

1

*SDP : Surface de plancher.*

• Pour les résidences de tourisme et les centres de vacances :

-1 place par 50 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum d'une place par logement, 50 % au moins du total de ces places devant être couverts.

• Pour les constructions à usage de chambres d'hôtes : -

1 place par chambre.

• Pour toute autre construction ou tout autre équipement :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions, équipements et installations, autorisés dans la zone, sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

#### 10.2 - Modalités d'application :

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans le secteur Uv: lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation des places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation ;
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

## ARTICLE U 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 11.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les voies publiques sont réglementés en application du Code de l'Urbanisme. En vertu notamment du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. 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 de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

### 11.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

## ARTICLE U 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 12.2 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 12.3 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou commerciale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois :

- Dans les secteurs U relevant d'un réseau collectif futur à court ou moyen terme, tel que programmé dans le Zonage de l'Assainissement (joint en annexe) et restant dans l'attente de l'extension de ce réseau, toute demande d'autorisation de construire génératrice d'eaux usées devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

En tout état de cause, le système d'assainissement non collectif retenu à titre transitoire devra être conçu de façon à pouvoir être remis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

- Dans les secteurs Ui : en l'absence de réseau public d'assainissement, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les vidanges des piscines et jacuzzi doivent s'effectuer en accord avec les règles du service gestionnaire des eaux.

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

### 12.4 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel adapté aux aménagements projetés :

-soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, en évitant autant que possible les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

-soit être absorbées sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, des balcons et de tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### **12.5 - Électricité, téléphone, télédistribution et réseau numérique :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, ou, en cas d'impossibilité, par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture. Les boîtes aux lettres doivent être regroupées quand elles sont en nombre.

#### **12.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de lotissement de plus de 3 lots, d'habitat collectif semi collectif ou groupé, doit être dotée d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques en cohérence avec les directives du gestionnaire.

## *Annexes*

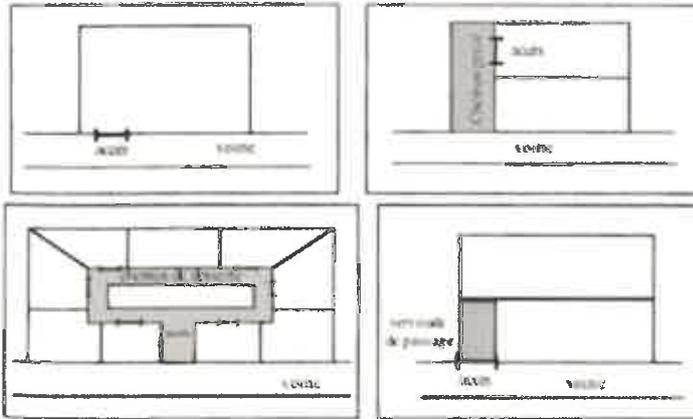
## ANNEXE 1. QUELQUES DEFINITIONS A RAPPELER (A TITRE D'INFORMATION)

### Abri :

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

### Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



### Acrotère :

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

### Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public.

### Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). On distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...).

### Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille, ... etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

### Comble :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

### Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Encorbellement :**

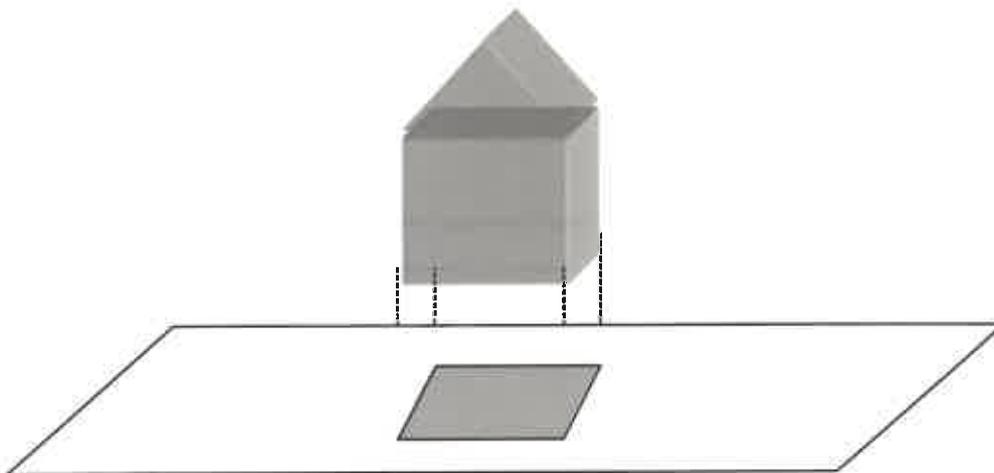
Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction.



**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

**Hauteur de construction :**

La hauteur totale d'une construction 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.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Lucarne :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**Marge de reculement :**

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

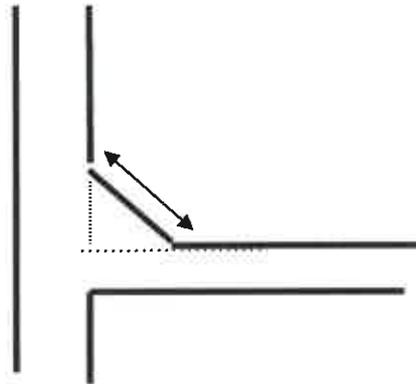
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Mur de soutènement :**

Mur réalisé pour soutenir les terres en place.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions) :**

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

**Saillie :**

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface imperméabilisée :**

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,...).

**Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Réhabilitation / Rénovation :**

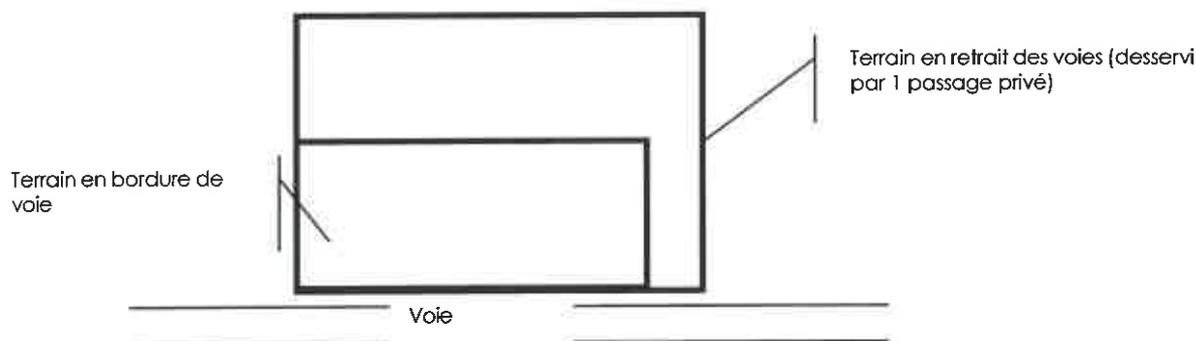
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Terrain :**

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :**



**Unité foncière (ou propriété) :**

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

**Voie :**

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

**Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

## Lexique des termes les plus utilisés en urbanisme :

### A

**ALUR** : Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Renové, dite loi Duflot, date de 2014 et oriente fortement l'urbanisme vers une prise en compte maximale de l'environnement dans les politiques d'aménagement

### C

**CDCEA** : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, instance réunissant tout les acteurs du monde agricole et donnant un avis « conforme » sur les documents d'urbanisme

**CDPENAF** : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, commission instaurée par la loi ALUR devant prochainement être mise en place (en attente des décrets d'application de la loi). Cette commission est à la CDCEA et doit veiller à la protection des espaces, qu'ils soient naturels ou agricoles

**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol

### D

**DAC** : Document d'Aménagement Commercial, document d'urbanisme intégré dans le SCOT et servant à une démarche de planification de l'aménagement commercial d'un territoire

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DOG** : Document d'Orientations Générales, document antérieur au DOO, qui rassemble les prescriptions réglementaires permettant la mise en œuvre des choix énoncés dans le PADD

**DOO** : Document d'Orientations et d'Objectifs, document succédant au DOG, le DOO détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers

### P

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document court et concis fixant les orientations politiques de l'aménagement du territoire

**PCET** : Plan Climat Energie Territorial, document visant spécifiquement à la lutte contre le réchauffement climatique

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme, document régissant le droit du sol d'une commune

**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, document d'urbanisme couvrant tout le territoire d'une communauté de commune

**PNR** : Parc Naturel Régional. Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces naturels habités

**POS** : Plan d'Occupation des Sols, document d'urbanisme antérieur au PLU

**PPRI** : Plan de Prévention du Risque Inondation, document destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations et proposant des remèdes techniques, juridiques et humains pour y remédier

### S

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, document qui décline à l'échelle d'une unité hydrographique les grandes orientations définies par le SDAGE

**SDAGE** : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux, document qui a vocation à préserver ou à restaurer la qualité de l'eau d'un bassin versant

**SCoT** : Schéma de Coherence Territoriale, document d'urbanisme définissant l'aménagement durable d'un territoire à moyen terme

**SIG** : Système d'Information Géographique, ensemble de logiciels servant à la cartographie

**SRCE** : Schéma Régional des Corridors Ecologiques, schéma d'identification de la biodiversité et de protection des ressources

animales ou végétales pour permettre leur bon fonctionnement

**SRU** : Loi Solidarité et Rénouveau Urbain, datant de 2000 créant les SCoT et les PLU

**STECAL** : Site de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, petits lieux dits regroupant quelques maisons

**T**

**TVB** : Trame Verte et Bleue, identification des différents corridors écologiques d'un territoire

**U**

**UH** : Loi Urbanisme et Habitat, faite en 2003 et qui est revenu sur certains principes de la loi SRU