

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025



# NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

Modification de droit commun n° 1 du PLU

RÉVISION GÉNÉRALE  
Approuvé le 19 juillet 2021

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
Approuvée le 23 mai 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1  
Approuvée le 31 mars 2025

**4.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

## Table des matières

<b>Lexique</b> .....	2
<b>ZONE U</b> .....	3
<b>Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</b> .....	3
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	4
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	8
<b>ZONE 1AU</b> .....	10
<b>Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</b> .....	10
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	11
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	14
<b>ZONE A</b> .....	16
<b>Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</b> .....	16
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	18
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	20
<b>ZONE N</b> .....	23
<b>Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités</b> .....	23
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	25
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	27
<b>FICHE N°01 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION</b> .....	30
<b>DU PATRIMOINE BATI</b> .....	30

# Lexique

(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Construction

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

## Construction existante

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Extension

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 et fonctionnel avec la construction existante.

## Façade

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

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Limites séparatives

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

## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ZONE U

**La zone urbaine U correspond aux 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.**

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

**La zone U comporte un secteur où des dispositions spécifiques s'appliquent :**

Réception par le préfet : 01/04/2025

- **Le secteur indicé «ep » est destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.

Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Les hébergements légers de loisirs et les terrains de camping.

Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur Uep, toutes les destinations sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

#### U 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicules lourds, odeurs ...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le périmètre repéré sur les documents graphiques, en application de l'article R151-37-4° du C.U, les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.

Tout projet situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), repéré et numéroté sur les documents graphiques, devra se reporter au document n°3 du PLU, intitulé « OAP », pour connaître les dispositions spécifiques qui peuvent être imposées sur le secteur.

Le permis démolir est instauré pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial. La démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan d'Indexation en Z » de décembre 2016), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphiques :

**« Trame graphique en pointillés de faible densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n°6.1).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073 217301860 20250331 2025 DELIB008 DE

**« Trame graphique en pointillés de moyenne densité » :**

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet N°1/04/2025

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

**« Trame graphique en pointillés de forte densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Rappel : selon les dispositions de l'Article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **U 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### **U 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs, les terrasses surélevées ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

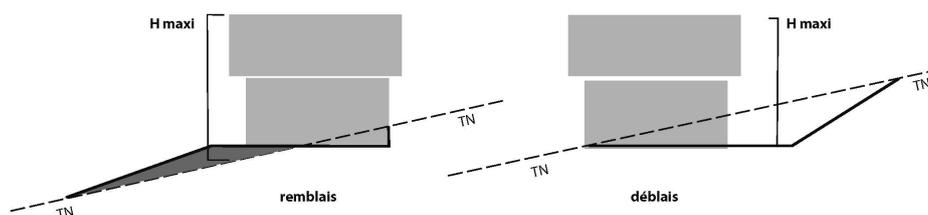
Les garages et leurs accès peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sans que la partie non enterrée ne dépasse 1 mètre de hauteur par rapport au sol avant travaux.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### **U 2.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Toutefois, dans les secteurs destinés au développement touristique (secteurs OAP1, OAP2 et OAP3), la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

### **U 2.4 - Emprise au sol des constructions**

Les constructions implantées sur des tènements fonciers constructibles d'une surface supérieure à 2.000 m<sup>2</sup> doivent disposer d'une emprise au sol supérieure ou égale à 0.15.

## **U 2.5 - Stationnement**

### **U 2.5.1 Dispositions générales**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Réception par le préfet : 01/04/2025

Le calcul des besoins en place de stationnement des bâtiments existants doit prendre en compte les surfaces cumulatives de l'ensemble de la construction.

Toute suppression d'emplacements de stationnements existants à l'occasion d'aménagement, de réalisation de nouvelle construction ou de changement de destination d'un bâtiment existant doit être reconstituée sur le tènement.

Dans le cas de parkings souterrains comportant plus de 5 places, les box fermés sont interdits.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

Rappel : le stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à 1 mois est interdit.

### **U 2.5.2 Calcul du nombre de places**

Le calcul du nombre de place est arrondi au nombre entier supérieur.

- Pour les constructions à destination d'habitation : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place couverte par logement.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : il est exigé 1 place couverte par logement ou par chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.
- Pour les constructions à destination de restauration : il est exigé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les constructions à destination de bureau ou commerce : il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les logements financés par un prêt aidé, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Dans le périmètre de l'OAP1, il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.
- Dans le périmètre de l'OAP3, il sera exigé une place couverte pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le reste des places requises par l'opération pourra être réalisé en extérieur.

## **U 2.6 - Caractéristiques architecturales**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Accusé certifié exécutoire

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

### **Bâtiments patrimoniaux :**

Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

### **Les toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum. Les deux pans principaux doivent se rejoindre au faitage.

L'axe de faitage des constructions principales sera implanté perpendiculairement aux courbes de niveau (variation d'angle de + ou - 30°).

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas l'orientation d'un faitage perpendiculaires aux courbes de niveau.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 40%. Sur les bâtiments existants, les constructions peuvent conserver la pente de toiture existante.

Le matériau de couverture sera de couleur mat gris anthracite (référence type RAL 7022) ou d'aspect bois (tavaillons ...).

Les dépassées de toiture sont obligatoires, sur toutes les façades :

- de 1,20 m minimum pour les bâtiments,
- de 0,50 m minimum pour les annexes ; il est recommandé le respect d'un principe de proportionnalité harmonieuse.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige. De même pour la récupération des eaux de pluie.

Les installations solaires en façade ou sur le terrain sont également autorisées. Lorsqu'ils sont implantés au sol, les panneaux doivent être distants de moins de 10m de la construction et ne pas dépasser une surface de 15m<sup>2</sup>.

### **Le bois ou l'aspect bois :**

Au total, la proportion de bois ou d'aspect bois doit représenter 60% minimum de l'ensemble de la construction.

Les bardages seront posés horizontalement sauf dans la partie triangulaire de la façade pignon (sous la toiture) où ils pourront être posés verticalement.

### **Les volets :**

Les volets roulants et les portes de garage doivent être en harmonie avec la gamme chromatique des façades et des bardages bois.

### **Les façades :**

Les enduits doivent se référer avec les enduits locaux traditionnels, de couleur gris clair, ocre clair, blanc cassé, coquille d'œuf.

Les encadrements d'ouverture sont conseillés.

Les pierres apparentes sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les pierres de parement type opus sont interdites.

Accusé certifié exécutoire

L'utilisation de bac acier en façade est interdite.

### **U 2.7 - Caractéristiques paysagères**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. La réalisation d'un tel ouvrage est subordonnée à une déclaration préalable si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux. Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage (hauteur maximal 1,20 m), une grille ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,80 mètre. Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).

La plantation d'arbres conifères de haute tige est interdite.

Afin de permettre le stockage de la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation doit être prévue.

### **U 2.8 - Caractéristiques environnementales.**

Au minimum 50% des besoins énergétiques (eau chaude sanitaire + chauffage) de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **U 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

### **U 3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4mètres de largeur.

Le raccordement à la voie existante nécessitera un plateau de 5m avec une pente maxi de 8 %

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **U 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **U 3.4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### **U 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention adapté aux caractéristiques de l'opération.

### **U 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### **U 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

## ZONE 1AU

**La zone à urbaniser 1AU correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Accusé certifié exécutoire

- Les secteurs indexés "zh" correspondent aux zones humides.

Réception par le préfet : 01/04/2025

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### 1AU 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les hébergements légers de loisirs et les terrains de camping.
- les dépôts de toute nature.

Dans le secteur indexé "zh" de la zone 1AU des Coins :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, la création d'une route de desserte de la partie aval de la zone 1AU des Coins sur l'emprise du chemin actuel est autorisée.

#### 1AU 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU couvertes par les OAP 5, 6, 7 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (se reporter au document n°3 du PLU intitulé « OAP »).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU couverte par l'OAP 4 est envisageable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (se reporter au document n°3 du PLU intitulé « OAP »).

Les hébergements hôteliers et touristiques proposant un service commercial sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan d'Indexation en Z » de décembre 2016), les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphique :

#### **« Trame graphique en pointillés de faible densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n°6.1).

**« Trame graphique en pointillés de moyenne densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

073 217301860 20250331 2025 DELIB008 DE

**« Trame graphique en pointillés de forte densité » :**

Accusé certifié exécutoire

Réglement par le présent PLU

Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Rappel : selon les dispositions de l'Article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.»

## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1AU 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée à l'exception des contraintes de déneigement.

### **1AU 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Les garages et leurs accès peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sans que la partie non enterrée ne dépasse 1 mètre de hauteur par rapport au sol avant travaux.

### **1AU 2.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

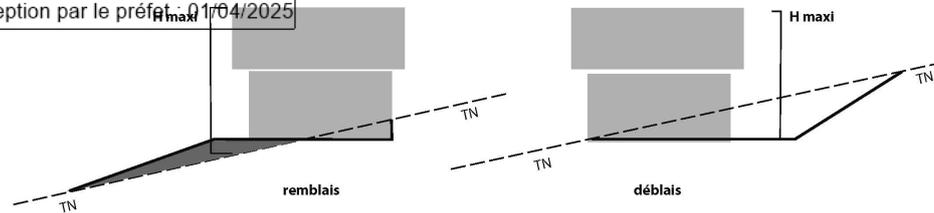
- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet le 04/2025



Dans les secteurs des OAP 4, 6 et 7 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Dans le secteur d'OAP 5 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

### **1AU 2.4 - Stationnement**

#### **1AU 2.4.1 Dispositions générales**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Toute suppression d'emplacements de stationnements existants à l'occasion d'aménagement, de réalisation de nouvelle construction ou de changement de destination d'un bâtiment existant doit être reconstituée sur le terrain.

Dans le cas de parkings souterrains comportant plus de 5 places, les box fermés sont interdits.

#### **1AU 2.4.2 Calcul du nombre de places**

Le calcul du nombre de place est arrondi au nombre entier supérieur.

- Pour les constructions à destination d'habitation : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place couverte par logement.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place couverte par logement ou par chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.
- Pour les constructions à destination de restauration : il est exigé 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

- Pour les constructions à destination de bureau ou commerce : il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les logements financés par un prêt aidé, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.  
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE
- Dans le périmètre de l'OAP4 il sera exigé :  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 01/04/2025
  - une place par logement dans la partie réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale. 50% minimum du nombre de places de stationnement sera couvert.
  - une place couverte pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la partie réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée.
- Dans le périmètre des OAP 5, 6 et 7, il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.

### **1AU 2.5 - Caractéristiques architecturales**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation des constructions, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

#### **Les toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum. Les deux pans principaux doivent se rejoindre au faîtage.

L'axe de faîtage des constructions principales sera implanté perpendiculairement aux courbes de niveaux (variation d'angle de + ou - 30°).

Dans l'OAP 4 (partie communale) les orientations des faîtages pourront être adaptées aux besoins du projet

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 40%. Sur les bâtiments existants, les constructions peuvent conserver la pente de toiture existante.

Le matériau de couverture sera de couleur mat gris anthracite (référence type RAL 7022) ou d'aspect bois (tavaillons ...).

Les dépassées de toiture sont obligatoires, sur toutes les façades :

- de 1,20 m minimum pour les bâtiments,
- de 0,50 m minimum pour les annexes ; il est recommandé le respect d'un principe de proportionnalité harmonieuse.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige. De même pour la récupération des eaux de pluie.

### **Le bois ou l'aspect bois :**

Au total, la proportion de bois ou d'aspect bois doit représenter 60% minimum de l'ensemble de la construction.

Les bardages seront posés horizontalement sauf dans la partie triangulaire de la façade pignon (sous la toiture) où ils pourront être posés verticalement.

### **Les volets :**

Les volets roulants et les portes de garage doivent être en harmonie avec la gamme chromatique des façades et des bardages bois.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 01/04/2025

### **Les façades :**

Les enduits doivent se référer avec les enduits locaux traditionnels, de couleur gris clair, ocre clair, blanc cassé, coquille d'œuf.

Les encadrements d'ouverture sont conseillés.

Les pierres apparentes sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les pierres de parement type opus sont interdites.

L'utilisation de bac acier en façade est interdite.

### **1AU 2.6 - Caractéristiques paysagères**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. La réalisation d'un tel ouvrage est subordonnée à une déclaration préalable si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux. Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage (hauteur maximal 1,20 m), une grille ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre. Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).

Afin de permettre le stockage la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation correspondant à 50% de la surface des parkings non couverts et des voiries.

### **1AU 2.7 - Caractéristiques environnementales.**

Au minimum 50% des besoins énergétiques (eau chaude sanitaire + chauffage) de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **1AU 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

### **1AU 3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 01/04/2025  
Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4 mètres de largeur.

Le raccordement à la voie existante nécessitera un plateau de 5m avec une pente maxi de 8 %

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **1AU 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **1AU 3.4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### **1AU 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention adapté aux caractéristiques de l'opération.

### **1AU 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### **1AU 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

## ZONE A

**La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

**La zone A comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Réception par le préfet : 01/04/2025

- **Les secteurs indicés « s » correspondent au domaine où s'exerce la pratique du ski.**
- **Les secteurs indicés "ra" correspondent aux restaurants d'altitude.**
- **Les secteurs indicés "zh" correspondent aux zones humides.**

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone A :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
- des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie.

Dans les secteurs indexés "s" et "ra" :

Sont interdits toutes les constructions, équipements et installations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 1.2.

Dans le secteur indexé "zh" :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction est interdite.

#### A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : seule une extension à concurrence de 30% de la surface de plancher existante, plafonnée à 50 m<sup>2</sup>, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Les locaux de surveillance directement liés à une activité agricole, sont autorisés dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et à condition d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'exploitation.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour rappel : le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la COPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
173-21-7301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 01/04/2025

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral et après avis de la commission départementale des sites, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive (repéré sur les documents graphiques) ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Dans la bande de classement sonore repérée sur le document graphique (100 m de part et d'autre de l'axe de la RD1212), les constructions devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique.

#### Dans le secteur indexé "s" :

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire) sont autorisés, ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.

Les constructions pastorales.

#### Dans le secteur indexé "ra" :

Aménagement des restaurants d'altitude existants identifié comme STECAL au sens de l'article 153-13 du code de l'urbanisme : l'extension est autorisée dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la totalité de la construction.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan d'Indexation en Z » de mars 2008) les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphiques :

#### **« Trame graphique en pointillés de faible densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n°6.1).

#### **« Trame graphique en pointillés de moyenne densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

#### **« Trame graphique en pointillés de forte densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

Une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Rappel : selon les dispositions de l'Article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai

de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.»

## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

### A 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de l'emprise publique.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### A 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

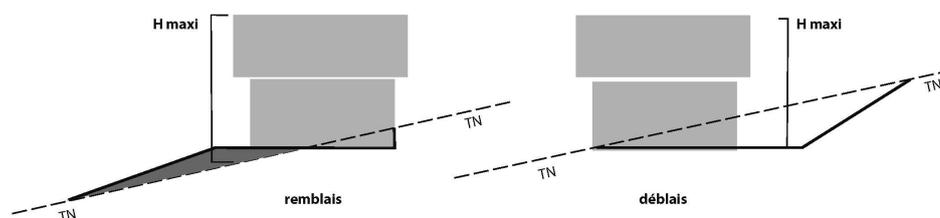
L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### A 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des restaurants d'altitude autorisés dans le secteur indexé "ra" ne doit pas excéder 10 mètres.  
La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.  
La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

#### **A 2.4 - Stationnement** Préfecture de la Haute-Savoie - Préfet : 01/04/2025

Les besoins seront définis au cas par cas en fonction de la nature du projet.

### **A 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation et de restaurant d'altitude**

#### **Bâtiments patrimoniaux :**

Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

Les toitures seront à deux pans minimum. Les deux pans principaux doivent se rejoindre au faîtage.

L'axe de faîtage des constructions principales sera implanté perpendiculairement aux courbes de niveaux (variation d'angle de + ou - 30°)

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 40%. Sur les bâtiments existants, les constructions peuvent conserver la pente de toiture existante.

Le matériau de couverture sera de couleur mat gris anthracite (référence type RAL 7022) ou d'aspect bois (tavaillons ...).

Les dénivelés de toiture sont obligatoires, sur toutes les façades :

- de 1,20 m minimum pour les bâtiments,
- de 0,50 m minimum pour les annexes ; il est recommandé le respect d'un principe de proportionnalité harmonieuse.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige. De même pour la récupération des eaux de pluie.

Les installations solaires en façade ou sur le terrain sont également autorisées. Lorsqu'ils sont implantés au sol, les panneaux doivent être distants de moins de 10m de la construction et ne pas dépasser une surface de 15m<sup>2</sup>.

#### **Le bois ou l'aspect bois :**

Au total, la proportion de bois ou d'aspect bois doit représenter 60% minimum de l'ensemble de la construction.

#### **Les volets :**

Les volets roulants et les portes de garage doivent être en harmonie avec la gamme chromatique des façades et des bardages bois.

#### **Les façades :**

Les enduits doivent se référer avec les enduits locaux traditionnels, de couleur gris clair, ocre clair, blanc cassé, coquille d'œuf.

Les encadrements d'ouverture sont conseillés.

Les pierres apparentes sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les pierres de parement type opus sont interdites.

L'utilisation de bac acier en façade est interdite.

#### **A 2.6 - Caractéristiques architecturales des constructions techniques à usage agricole**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et être inscrits dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment, ... ) est interdit sur les façades extérieures.

#### **A 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, des constructions concourant à la production d'énergie**

Non réglementé.

#### **A 2.8 - Caractéristiques environnementales.**

Hors constructions techniques à usage agricole, au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

#### **A 2.9 - Caractéristiques paysagères**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. La réalisation d'un tel ouvrage est subordonnée à une déclaration préalable si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole et forestière.

Autour des habitations exclusivement :

- Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).
- Afin de permettre le stockage de la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation doit être prévue.
- Les murettes nécessaires à la réalisation des accès pour les garages sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

### **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **A 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

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

073-217301660-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 01/04/2025

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

### **A 3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4mètres de largeur.

Le raccordement à la voie existante nécessitera un plateau de 5m avec une pente maxi de 8 %

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **A 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **A 3.4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### **A 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention adapté aux caractéristiques de l'opération.

### **A 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### **A 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-277301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

## ZONE N

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur  
073 21 780 1860-20250331-2025DELIB008-DE

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

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**La zone N comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :**

- Les secteurs indicés « s » correspondent au domaine où s'exerce la pratique du ski.
- Les secteurs indicés "zh" correspondent aux zones humides.

### Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### **N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

**Dans la zone N :**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2

Dans les secteurs indexés "s" :

Sont interdits toutes les constructions, équipements et installations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 1.2.

Dans le secteur indexé "zh" :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Toute construction est interdite.

#### **N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : seule une extension à concurrence de 30% de la surface de plancher existante, plafonnée à 50 m<sup>2</sup>, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au

sol cumulée ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du Site. Pour rappel : le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073 217301860 20250331\_2025DELUB008\_DE  
Affaires créées en CDNPS  
Réception par le préfet : 01/04/2025

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral et après avis de la commission départementale des sites, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou bâtiments d'estive (repéré sur les documents graphiques) ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Dans la bande de classement sonore repérée sur le document graphique (100 m de part et d'autre de l'axe de la RD1212), les constructions devront prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique.

#### Dans le secteur indexé "s" :

Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire) sont autorisés, ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été.

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques naturels (« Plan d'Indexation en Z » de mars 2008) les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Ces secteurs sont repérés sur les plans par une trame graphiques :

#### **« Trame graphique en pointillés de faible densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels faibles. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n°6.1).

#### **« Trame graphique en pointillés de moyenne densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels moyens. L'urbanisation est autorisée au cas par cas en tenant compte des risques naturels. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

#### **« Trame graphique en pointillés de forte densité » :**

Secteur concerné par des risques naturels forts. L'urbanisation est interdite. Le pétitionnaire devra se référer à cet égard aux prescriptions, recommandations et mesures constructives prévues dans le PIZ joint dans les pièces informatives au présent dossier de PLU (document informatif n° 6.1).

Une zone « **non aedificandi** » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Cette bande peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Rappel : selon les dispositions de l'Article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

### **N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Accusé certifié exécutoire

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de l'emprise publique.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### **N 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

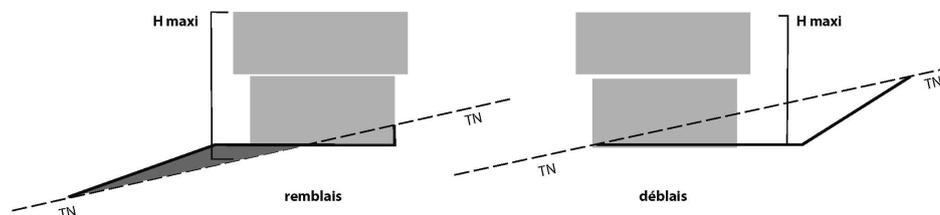
L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

### **N 2.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions à destination agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

#### **N 2.4 - Stationnement**

Réception par le préfet : 01/04/2025

Les besoins seront définis au cas par cas en fonction de la nature du projet.

### **N 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation et de restaurant d'altitude**

#### **Bâtiments patrimoniaux :**

Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage en raison de leur caractère patrimonial : se reporter à la fiche n°01 en fin de règlement.

Les toitures seront à deux pans minimum. Les deux pans principaux doivent se rejoindre au faîtage.

L'axe de faîtage des constructions principales sera implanté perpendiculairement aux courbes de niveaux (variation d'angle de + ou - 30°)

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 40%. Sur les bâtiments existants, les constructions peuvent conserver la pente de toiture existante.

Le matériau de couverture sera de couleur mat gris anthracite (référence type RAL 7022) ou d'aspect bois (tavaillons ...).

Les dénivelés de toiture sont obligatoires, sur toutes les façades :

- de 1,20 m minimum pour les bâtiments,
- de 0,50 m minimum pour les annexes ; il est recommandé le respect d'un principe de proportionnalité harmonieuse.

Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture. Les pentes de toit déchargeant sur le domaine public doivent être équipées d'arrêt de neige. De même pour la récupération des eaux de pluie.

#### **Le bois ou l'aspect bois :**

Au total, la proportion de bois ou d'aspect bois doit représenter 60% minimum de l'ensemble de la construction.

#### **Les volets :**

Les volets roulants et les portes de garage doivent être en harmonie avec la gamme chromatique des façades et des bardages bois.

#### **Les façades :**

Les enduits doivent se référer avec les enduits locaux traditionnels, de couleur gris clair, ocre clair, blanc cassé, coquille d'œuf.

Les encadrements d'ouverture sont conseillés.

Les pierres apparentes sont autorisées avec un appareillage traditionnel. Les pierres de parement type opus sont interdites.

L'utilisation de bac acier en façade est interdite.

## **N 2.6 - Caractéristiques architecturales des constructions techniques à usage agricole**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Accusé de réception par le préfet : 01/04/2025

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment, ... ) est interdit sur les façades extérieures.

## **N 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, des constructions concourant à la production d'énergie**

Non réglementé.

## **N 2.8 - Caractéristiques environnementales.**

Hors constructions techniques, au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque construction sera couvert par des énergies renouvelables.

## **N 2.9 - Caractéristiques paysagères**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. La réalisation d'un tel ouvrage est subordonnée à une déclaration préalable si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Autour des habitations exclusivement :

- Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).
- Afin de permettre le stockage de la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation doit être prévue.
- Les murettes nécessaires à la réalisation des accès pour les garages sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **N 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

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

073-217301660-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 01/04/2025

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

### **N 3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4mètres de largeur.

Le raccordement à la voie existante nécessitera un plateau de 5m avec une pente maxi de 8 %

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **N 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **N 3.4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

### **N 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol. Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec un système de rétention adapté aux caractéristiques de l'opération.

### **N 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### **N 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction nouvelle lot à desservir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

# FICHE N°01 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉSERVATION

## DU PATRIMOINE BATI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

### Principes d'entretien et de restauration

Reception par le préfet - 07/04/2025

Pour l'ensemble des constructions repérées comme présentant un caractère culturel et patrimonial fort, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

### Réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural – Prescriptions-

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâti.

#### Le paysage :

- Organisation aérée du tissu bâti offrant respirations & perspectives paysagères.
- Simplicité de la volumétrie bâtie attachée à une architecture dominante de toitures à deux pans.
- Maintien d'une volumétrie unitaire dépourvue de découpes.
- Inscription du bâti dans le profil naturel préservé du site.
- Organisation parcellaire attachée à l'orientation des faîtages perpendiculairement à la pente.
- Traitement attentif des abords en espace végétalisé soigné sans délimitation parcellaire marqué.

#### Les toitures :

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin originel dans son profil bâti.

Toute transformation doit respecter les points suivants :

- Les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions perpendiculaires sont interdites.
- L'épaisseur des débords sera restituée à l'identique (Toute nécessité de transformation devra toutefois rester dans une épaisseur inférieure à 20cm).
- Les angles de toiture seront tenus droits.

- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect originel de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage formant « tropézienne » est proscrit.

Tout ouvrage saillant de type chien assis est proscrit

Tout ouvrage saillant de type lanterneau, lucarne est envisageable selon les caractéristiques architecturales de la construction

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073 217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Reception par le préfet : 01/04/2025

La réalisation d'ouvertures dans le plan de la toiture devra respecter les points suivants :

- Format maximum de +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture
- Mise en place limité en surface à 3% maximum par pan de toiture
- Mise en place dans l'épaisseur de la toiture
- Mise en place d'une bande de zinc médiane formant un découpage de la surface vitrée afin de limiter l'impact d'un format de verre unique trop dominant.

La réalisation d'une surface vitrée formant verrière peut être envisagée dans l'épaisseur de la toiture seulement et dans une proportion adaptée à l'édifice.

### **Les façades :**

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

- Réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des sables locaux.
- Maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie...).
- Les parties boisées doivent impérativement être conservées ou restaurées en respectant une teinte sombre.
- Lorsque les parties boisées ont été décapées ou peintes de couleur claire, elles doivent être restaurées selon leur teinte sombre originelle.
- Dans le cadre d'un remplacement partiel ou total de bois constitutifs de la vêtue, il est proscrit d'utiliser des essences qui n'aient pas les mêmes qualités que les bois originels.
- Le bois employé doit être un bois résineux brut (sans peinture ni lasure) résistant naturellement aux intempéries.
- Maintien et remise en état de la gamme chromatique originelle utilisée en ornementation
- Maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit.
- Les éléments de bardage seront restitués dans leur sens de pose initial.

La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits.

Toute modification ou remise en état devra chercher une harmonisation avec les éléments existants... soit par harmonisation des matériaux, soit par harmonisation des teintes.

L'usage des bois vieillis artificiellement est à éviter.

La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.

### **Les ouvertures :**

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée...). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073-217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

La réfection ou la modification des ouvertures, baies, trappes d'aération... doit respecter les points suivants :

- Dimensions des ouvertures à maintenir en dominante verticale.
- Restitution des profils & des épaisseurs des châssis.
- Restitution des formats vitrés ouvrants par le maintien de petits bois.
- Restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux...
- Restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaisées interdites).

Dans les projets portant modifications, le maintien des ouvertures originelles doit être privilégié. La réalisation d'ouvertures supplémentaires doit respecter les caractéristiques architecturales de la construction, notamment le rapport des pleins et des vides observés sur l'édifice.

Les produits de catalogue et leur usage à répétition sont à éviter.

La mise en œuvre de châssis vitrés complémentaires devra exploiter les ressources constructives de l'édifice sans en modifier le sens.

Les ouvrages de grand format sont envisageables dans la mesure où le système d'occultation associé permet leur effacement. Les volets roulants et leurs coffres d'enroulements sont proscrits. Les volets coulissants sont possibles mais les coffres saillants pour dissimulation des rails sont proscrits. La mise en place de volets intérieurs apparaît comme une solution efficace et confortable.

### **Les Equipements :**

La mise en place de panneaux solaires est proscrite sur les édifices patrimoniaux et leur installation devra s'organiser en priorité sur les bâtiments annexes ou en cas d'impossibilité technique en ouvrages distincts placés sur le terrain avec un traitement paysager associé.

Les systèmes techniques saillants type pompe à chaleur, unité extérieure de climatisation éléments de ventilation divers (touvelles techniques, sorties de ventilation diverses...) devront faire l'objet d'un traitement architectural de dissimulation. Leur intégration derrière la façade ou dans la toiture est obligatoire. Leur nombre ou dimensionnement devra être tenu à minima.

### **Traitement des abords du bâti patrimonial ou architectural :**

- Le caractère du paysage environnant doit être préservé (potager, jardinet, vergers, prairies...).
- Le terrain naturel doit être maintenu au plus près de son profil existant.
- La réalisation de surfaces de stationnement doit être limitée.

- Les ouvrages de murs et murets maçonnés existants doivent être préservés. Des ouvrages neufs similaires sont autorisés pour permettre un dénivelé composant un aménagement modeste pouvant être agrémenté de plantes basses, rampantes... type myrtillier, bruyère...
- Les enrochements supérieurs à 1m sont interdits. Leur mise en place sera de façon préférable orientée vers un système de volumes calibrés, de dimensions variées pour modulation.
- La délimitation des parcelles doit être limitée à une expression simple sans ouvrages bâtis, sans envahissement végétal.
- Les espèces plantées seront de type indigène, diversifiées pour former bosquets ou boqueteaux. La haie continue placée en pourtour parcellaire ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont proscrits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
073 217301860-20250331-2025DELIB008-DE

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 01/04/2025