

# PLU DE SEVRIER

## 5 - RÈGLEMENT ÉCRIT

**Janvier 2021**

**Document de travail**

**En date du 27 janvier 2021**

### RAPPEL HISTORIQUE

ÉLABORATION	RÉVISIONS	MODIFICATIONS	MISES À JOUR
Date ?	- Révision du 16/12/2013	- N°1 : 29/06/2017 - N°2 : 13/12/2016	

Révision Modification n°1 Modification n°2	Agence des Territoires
Modification n°3	

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p.3</b>
------------------	------------

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p.11</b>
--	-------------

▪ Zone U, dont les secteurs Uc, Uc-oap, Uce-oap, Up et Upl	p.12
▪ Zone UT, dont le secteur UTc	p.36
▪ Zone UX	p.50

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	<b>p.62</b>
--	-------------

▪ Zone A, dont les secteurs Ao, Ae, Ai, Ab et Abl	p.63
---	------

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	<b>p.74</b>
--	-------------

▪ Zone N, dont les secteurs, NI, Nbel, Nbetl, Ntcl, NbtI, Nbl et Ngv.	p.75
---	------

## PREAMBULE

**En référence à article L.151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU")**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sevrier comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du CU, qui peuvent notamment :

- comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,
- et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

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

- le **rapport de présentation** du PLU de Sevrier, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) soit thématiques, soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°4.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement, pièce n°5, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Sevrier.

## DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

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

Le PLU définit également :

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (art L 113-1 du CU) sont identifiés au document graphique du PLU par un quadrillage vert foncé,
- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L151-41 du CU. L'emplacement réservé est délimité au titre de l'article R.123-11.d par un quadrillage rouge sur le document graphique du PLU (pièce n°1-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU, dans l'objectif de leur protection et/ou leur mise en valeur :
  - les éléments bâtis traditionnels sont identifiés au document graphique du PLU par cercle discontinu rose entourant la construction ou par une trame de points roses couvrant le groupement de constructions traditionnelles considérés,

- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu jaune délimitant les secteurs considérés.
- le secteur agricole à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager est identifié au document graphique du PLU par un trait continu jaune délimitant le secteur considéré,
- les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet...) sont identifiés au document graphique du PLU par une succession de points vert tendre, ou une trame de points vert tendre.
- Les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L 151-23 du CU, dans l'objectif de leur protection et/ou leur mise en valeur :
  - les espaces urbanisés, agricoles et naturels contribuant aux continuités écologiques sont identifiés au document graphique du PLU par des hachures vertes recouvrant les secteurs considérés,
- Les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des groupements de constructions traditionnelles réglementés au titre de l'article L 151-19 du CU, dans l'objectif d'un développement de l'urbanisation en harmonie avec les caractéristiques de ces derniers, sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu orange délimitant les secteurs considérés.
- Le périmètre délimité au titre de l'article L 151-41-5° du CU, interdisant pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet "l'adaptation, le changement de destination, la réfection" ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Ce périmètre est identifié au document graphique du PLU par un trait discontinu bleu foncé.
- Les emplacements réservés en application de l'article L 151-41-4° du CU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par la commune. Ces périmètres sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu bleu clair.
- Les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 du CU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par la commune. Ces périmètres sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu bleu clair.
- Les secteurs soumis à aléas naturels, délimités au titre de l'article R. 123-11-b du CU au document graphique du PLU, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens :
  - des risques forts de chute de pierres, délimités par des hachures diagonales rose clair,
  - des risques forts de manifestation torrentielle ou d'inondation, délimités par des hachures diagonales bleu foncé,
  - des risques moyens liés à la nature humide du terrain, délimités par des hachures diagonales bleu clair.
- Les secteurs soumis aux aléas miniers, à savoir les secteurs concernés par un aléa d'effondrement localisé de niveau faible, retenu à l'aplomb d'ouvrages débouchant ou ayant débouché au jour (galeries), délimités au titre de l'article R. 123-11-b du CU au document graphique du PLU, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens.
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 424-1 (délibérations du 18 juin 2012 et du 21 mars 2005), délimités au document graphique du PLU par des pointillés vert foncé.
- L'aire de visibilité sur le lac à préserver de toutes constructions, délimitée au document graphique du PLU par des hachures verticales bleu clair.
- La servitude de non altius tolendi, en aval de la route du col de Leschaux, représentée par une succession de points bleu foncé.
- L'ordonnancement architectural aux abords de la RD1508, représentée au document graphique du PLU par une succession de triangles gris.

Sont reportés dans un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2) au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du CU, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L. 211-1 du CU), lesquels sont identifiés par un aplat jaune, et le Droit de Préemption Urbain renforcé, identifié par un aplat orange,
- les périmètres à l'intérieur duquel l'autorité compétente pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 424-1 du CU, lesquels sont délimités par des pointillés vert foncé,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application du L. 571-10 du Code de l'Environnement, lesquels sont identifiés par une trame de points roses,
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb, lequel est délimité par des pointillés gris,
- les périmètres délimités en application des articles R 421-26 à R 421-29 du CU, relatifs au permis de démolir, lesquels sont délimités par un trait discontinu rouge,
- Les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (article L 215-1 du C.U., arrêté ministériel du 09/05/1977), identifiées par des hachures vert clair.

### ADAPTATIONS MINEURES

---

**Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L 152-3 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée au titre de l'adaptation mineure, 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.

**Par adaptation mineure**, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### APPRÉCIATION DES RÈGLES EN CAS DE PROJET VALANT DIVISION

---

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées lot par lot, excepté à l'article 7 en cas de constructions accolées.

### DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS DANS LE RÈGLEMENT

---

#### Accès

Passage carrossable entre une voie ouverte à la circulation publique et la construction à desservir.

#### Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

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

## **Attique**

- Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales (ascenseur, cage d'escalier, ...). La surface de retrait ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de l'édifice.

## **Clôture à claire-voie**

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, étrillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. Les dispositifs d'occultation (aspect bâche, ...) sont incompatibles avec cette définition.

## **Comble aménageable**

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, par une majoration de l'emprise au sol, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

## **Mur de soutènement**

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel ou un remblai.

## **Niveau de construction (hors cas de rez-de-chaussée surélevé imposé aux articles 2)**

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Programme de logements**

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante sur une période de 5 ans, indépendamment des éventuelles divisions foncières qui pourraient intervenir sur cette période. Le délai ne commençant à courir qu'à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement.

## **Réhabilitation**

Travaux au sein d'une construction existante, sans création de surface de plancher, ayant pour objet l'amélioration générale (y compris modification de l'aspect extérieur de ladite construction), ou la réparation de dégradations ou encore la mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ... La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage si le règlement l'autorise.

## **Sous-sol**

Niveau de construction en totalité enterré, excepté affouillements nécessaires pour accéder aux garages, qui ne pourront excéder de 5m de large.

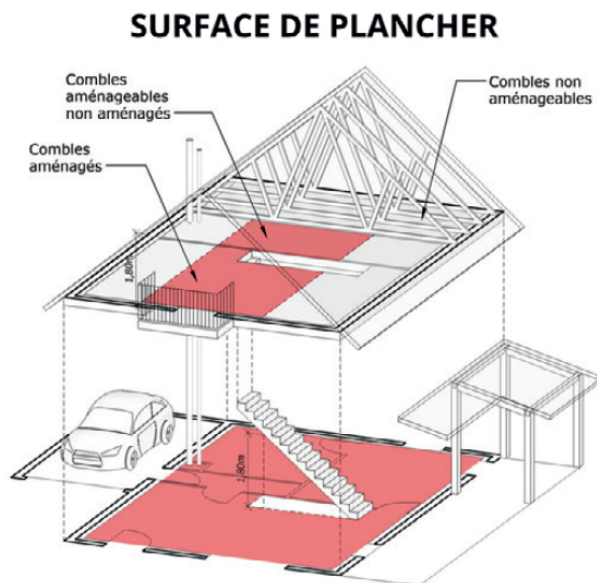
## Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non. L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

Plusieurs surfaces sont aussi à décompter en plus :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune (immeubles collectifs)
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (immeubles collectifs)



*Schéma illustratif non opposable*

## Terrain naturel

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande. Toutefois, les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, non nécessaires à un aménagement ou une construction, ne seront pas prises en compte.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés,*

*sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

## **Terrain naturel au niveau d'une emprise bâtie (bâti existant ou démoli)**

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

## **MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES**

---

### **Les retraits des constructions (articles 6 et 7)**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par les articles 6 et 7 (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,50 m. En cas d'implantation de la façade en limite du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique (article 6), la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini pour pouvoir bénéficier de cette exonération.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure à 1,50 m. En cas d'implantation de la façade en limite du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique (article 6), la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini pour pouvoir bénéficier de cette exonération.
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,50 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte. De plus, ces exonérations ne pourront dépasser la limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas pris en compte dans les retraits imposés au présent règlement.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (article 9)**

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

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

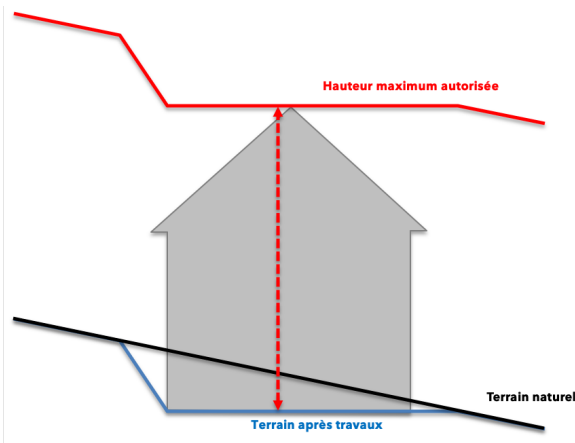
- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- ~~• les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,~~
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

- en outre, dans le secteur Uc-oap : les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant.

## La hauteur (article 10)

La hauteur et le gabarit des constructions sont mesurés :

- **à l'exception du secteur Uc-oap** : à partir du terrain naturel ou existant, et du terrain après travaux, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).



*Schéma explicatif non opposable*

- **dans le secteur Uc-oap** : à partir du terrain fini, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

## Linéaire de façade défini dans le secteur de servitude paysagère des coteaux, réglementé au titre de l'article L151-19 du CU :

Le linéaire de façade est égal à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

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

Mode de calcul du linéaire de façade



✓ Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

## Espace de pleine terre (article 13)

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux,

canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Sont compris dans les espaces de pleine terre :

- Les espaces verts de pleine terre représentant une superficie de 5m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant et d'une largeur d'un mètre minimum.
- Les autres surfaces perméables sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces verts de pleine terre (massifs minéraux, ...)
- Les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés sur du pleine terre en matériaux ou procédés perméables;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme (excepté terrasses au sol).
- Pour les projets générant 100% de la surface de plancher d'habitat en logement social (locatif et/ou BRS) : les espaces verts présentant une profondeur de terre de 0,80m minimum.

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces de pleine terre à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs), les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les stationnements
- Les terrasses au sol
- Les parties enterrées des constructions

### AVERTISSEMENT

---

Les références au Code de l'Urbanisme s'appuient sur sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 (relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme), qui s'appuient sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit la présente modification du PLU de Sevrier (article 12- VI. – «*Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité* »).

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

## CHAPITRE 1 : LA ZONE U

## ARTICLE LIMINAIRE

**La zone U** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

**Au sein de la zone U**, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur Uc**, concernant le centre de Sevrier, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur Uc-oap**, concernant le centre de Sevrier, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions, et porteur d'un projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap - pièce n°4-1).
- **un secteur Uce-oap**, concernant le centre de Sevrier, destiné aux aménagements légers à vocation d'équipements publics au centre, et porteur d'un projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap - pièce n°4-1).
- **des secteurs Up**, correspondant à des secteurs homogènes d'habitat à dominante individuel, sensibles du point de vue du grand paysage lacustre, de par leur situation sur les coteaux ou proche du littoral, dont les caractéristiques doivent être préservées.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux ou liés à l'histoire du développement de la commune,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres de sensibilité paysagère** aux abords des constructions réglementées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, au sein desquels pour toute construction neuve, il est demandé :
  - de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions soient en harmonie avec celles des constructions traditionnelles existantes.
  - de préserver l'intérêt paysager et le caractère « villageois » des lieux.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers,...), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article L 151-15 du CU** : un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce, soit en fonction de l'importance de l'opération envisagée sur l'ensemble de la zone U et du secteur Uc, soit sur des secteurs délimités au document graphique du PLU.

- **au titre de l'article L 151-41-4°**, un emplacement réservé dans le secteur de la poste, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements définis par la commune.
  - **au titre de l'article L 151-41-5° du CU** : un secteur, stratégique pour l'aménagement et la confortation du centre a été délimité, interdisant pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet "l'adaptation, le changement de destination, la réfection" ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
  - **au titre de l'article L 424-1 du CU** :
    - un périmètre situé aux abords du port, en bordure de la RD1508, concernés par un projet de contournement Sud de l'agglomération annécienne, dont la mise à l'étude a été prise en considération par le Conseil Général (délibération du 21 mars 2005),
    - un périmètre situé de part et d'autre de la RD 1508 entre l'entrée nord de la commune et la limite Sud de l'agglomération de SEVRIER pour l'étude du transport en commun en site propre initié par le Conseil Général (délibération du 18 juin 2012).
- Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse la future opération de travaux publics.
- **au titre de l'article R. 123-11.b du CU** :
    - **des secteurs à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation.** Au sein de ces secteurs, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits,
    - **des secteurs à risque moyen lié à la nature humide du terrain**, au sein desquels correspondent des dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

**Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU** relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

### Article.1.U

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

##### Uniquement dans le secteur Uce-oap :

- les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

##### Uniquement dans les secteurs Up :

- les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat.

##### Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

##### Uniquement dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature,

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

##### Uniquement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 424-1 du CU :

- un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse les futures opérations d'aménagement à l'étude.

##### Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-11.b du CU, soumis à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation :

- toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits.

## Article.2.U

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

#### Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale ~~à l'échéance du PLU et par règlement.~~
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à l'exception de l'article 11, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée au titre de l'article R. 123-11-b,
  - le terrain d'assiette du bâtiment ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L 424-1 ou L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme,
  - la destination du bâtiment au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.

~~— au titre de l'article L 151-15 du CU et à l'appui du Programme Local de l'Habitat, toute opération d'habitat de 5 logements et plus, ou de 400 m<sup>2</sup> de SDP et plus, en densification ou en extension, doit comporter :~~

- ~~▪ dans la zone U : 30% minimum du nombre total de logements en locatifs sociaux;~~
  - ~~▪ dans le secteur Uc, hors secteur Uc-oap : 35% minimum du nombre total de logements en locatifs sociaux;~~
  - ~~▪ dans le secteur Uc-oap : 40% minimum du nombre total de logements en locatifs sociaux;~~
  - ~~▪ dans le secteur Up : 20% minimum du nombre total de logements en locatifs sociaux.~~
- au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :
    - tout programme de logement à partir de 3 logements jusqu'à 29 logements et/ou de plus de 400 m<sup>2</sup> jusqu'à 2 999 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, comprendra un minimum de **35%** de cette surface de plancher à usage de logements sociaux (locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou de type BRS). Dans le secteur Uc-oap, le taux est fixé à **40%**.
    - tout programme de logement à partir de 30 logements et/ou de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de **70%** de cette surface de plancher à usage de logements sociaux (locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou de type BRS).

Concernant le type de logement locatif social (PLUS ou PLAII), on se référera utilement au dossier de Programme Local de l'Habitat (PLH) lors des demandes d'urbanisme.

- les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité, ainsi que l'aménagement et l'extension limitée des constructions et installations à usage de commerce existant ne répondant pas à la condition ci-avant, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

#### Uniquement dans la zone U et le secteur Up :

- Concernant les surfaces de plancher à destination commerciale, seules sont autorisées :
  - Les extensions des commerces existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher commerciale existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

- Les démolitions/reconstructions sous réserve que la surface de plancher commerciale de la reconstruction représente au maximum 120% de la surface de plancher commerciale existante avant démolition.

**Uniquement dans le secteur Uce-oap :**

- uniquement les aménagements légers à condition qu'ils aient vocation d'équipements publics.

**Uniquement dans les secteurs Up :**

- les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau.

**Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU :**

- rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R 421-26 à R 421-29 du CU.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% du volume existant, et de 50m<sup>2</sup> de SDP, dans la limite d'une seule extension à échéance du PLU.

**Uniquement dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41-4° du Code de l'Urbanisme sur le secteur de la poste :**

- 100% du programme de logements réalisé doit être affecté au logement locatif social.  
Concernant le type de logement locatif social (PLUS ou PLAI), on se référera utilement au dossier de Programme Local de l'Habitat (PLH) lors des demandes d'urbanisme.

**Uniquement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme sur les secteurs de Crêt Saint-Martin, Le Clos, Près Rosset, La Planche :**

- 30% minimum du programme de logements réalisé doit être affecté au logement locatif social.  
Concernant le type de logement locatif social (PLUS ou PLAI), on se référera utilement au dossier de Programme Local de l'Habitat (PLH) lors des demandes d'urbanisme.
- ces secteurs devront faire l'objet d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du foncier concerné par le dit périmètre.

**Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, soumis à risque moyen lié à la nature humide du terrain :**

- les constructions nouvelles ne comporteront pas de sous-sol ou de caves, leur rez-de-chaussée sera surélevé de 0,50m minimum, leurs ouvertures sur la façade amont seront surélevées ou équipées de batardeaux.
- le remodelage du terrain ne devra pas entraîner d'augmentation des aléas pour les terrains voisins.

**Uniquement dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41-5° du CU, sont uniquement autorisés pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU :**

- La réhabilitation des bâtiments existants
- Les extensions des bâtiments principaux existants, si elles sont inférieures ou égales à 20% de l'emprise au sol actuelle dudit bâtiment.
- D'une manière générale les travaux, aménagements ou constructions autorisées aux 4 premiers alinéas du présent article.

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

### Article.3. U

### ACCÈS ET VOIRIE

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant les accès aux constructions et installations (pièce n°4-1).*

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

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

**La largeur carrossable de l'accès sera de 3m minimum.**

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment **dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, ~~sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.~~ Ne devra pas être inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6.50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1.50 m minimum).

**Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.**

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

## Article.4. U

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### 4.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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

~~Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~—leur collecte (gouttière, réseaux),~~
- ~~—leur rétention (citerne ou massif de rétention),~~
- ~~—leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~—dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,~~
- ~~—dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.~~

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

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune peut tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

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

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.

- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5. U

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6. U

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

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant l'ordonnancement des constructions et installations (pièce n°4-1).*

#### 6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées des lotissements ou des permis d'aménager ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles, à l'exception de la piste cyclable de la rive gauche du lac (voie verte), vis-à-vis de laquelle les règles générales de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies doivent être respectées.

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

#### 6.2. Règles générales

**Uniquement dans la zone U et le secteur Up**, les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, est autorisée dans les cas suivants :

- dans les secteurs Uc, Uc-oap et Uce-oap,

- dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU,
- dans les périmètres de sensibilité paysagère **aux abords des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU,**
- dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, uniquement en cas de :
  - constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - installations légères destinées au stockage des conteneurs d'ordures ménagères,
  - murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
  - stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Toutefois, Les bassins des piscines doivent respecter par rapport à la limite un recul de 2 mètres minimum (tous secteurs et périmètres confondus).

#### Cas particuliers :

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des voies départementales suivantes :

- RD 1508 : 25 m hors agglomération, et 15 m en agglomération,
- RD10 et RD 912 : 18 mètres hors agglomération, et 12 mètres en agglomération.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. U

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

#### 7.1. Généralités

~~Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.~~

~~No sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.~~

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

#### 7.2. Règles générales

##### Dans la zone U et le secteur Up :

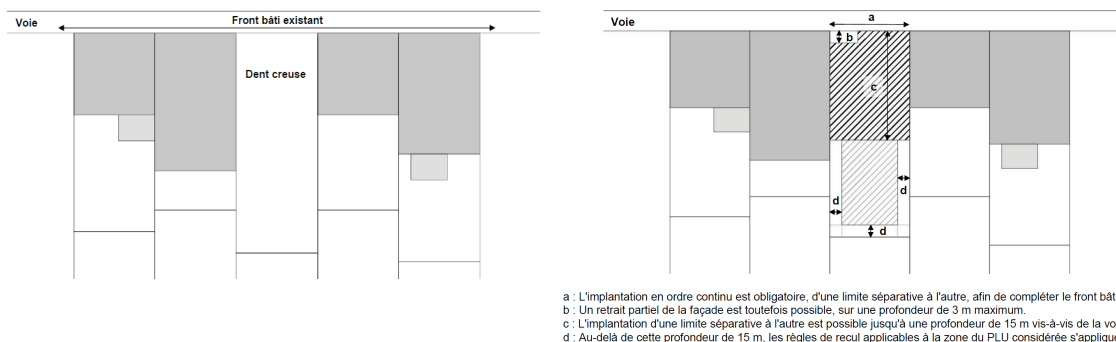
- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4m.
- **les sous-sol doivent respecter un recul de 2m minimum.**

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU :**

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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 (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Dans le secteur Uc et dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
  - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
  - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.



**Dans la zone U, les secteurs Uc, Uc-oap, Uce-oap et Up, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU et les périmètres ~~de sensibilité paysagère~~ identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété dans les cas suivant :**

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- **Uniquement en secteurs Uc, Uc-oap, Uce-oap** : stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3 m pour les constructions annexes comportant une toiture plate et 4 m pour celles comportant une toiture à pans, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,

- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

**Dans la zone U, les secteurs Uc et Up, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU et les périmètres de sensibilité paysagère, les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété dans le cas suivants :**

- murs de soutènement des terres ~~sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises publiques et aux voies, ainsi que par rapport aux limites séparatives,~~ à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

#### **Cas particuliers :**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## **Article.8. U**

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

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant l'organisation des constructions et installations (pièce n°4-1).*

#### **8.1. Généralités :**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété doit :

- dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), ne pas gêner son bon fonctionnement,
- à l'exception **du secteur Uc-oap**, dans le cas de construction annexe non accolée au bâtiment principal, respecter un recul minimum d'1 m vis-à-vis de ce dernier.

#### **8.2. Règle générale :**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété :

- **dans la zone U**, doit respecter une distance minimum de 5 m entre constructions à usage d'habitation,
- **dans le secteur Up**, doit respecter une distance minimum de 8 m entre constructions à usage d'habitation,
- **dans les secteurs Uc, Uc-oap et Uce-oap**, n'est pas réglementée.

## Article.9. U

## EMPRISE AU SOL

### 9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- en outre, ~~dans le secteur Uc-oap~~ : les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant.

### 9.2. Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol <sup>4</sup> des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone U et les périmètres de sensibilité paysagère : 0,25 0,20. Toutefois, dans le cadre d'un projet soumis à la servitude mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4°, ce coefficient est fixé à 0,25.
- dans les secteurs Uc et Uc-oap : 0,40.
- dans le secteur Up : 0,15.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- dans le secteur Uce-oap,
- dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

## Article.10. U

## HAUTEUR MAXIMALE

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant l'épannelage des constructions et installations (pièce n°4-1).*

### 10.1. Généralités

La hauteur et le gabarit des constructions sont mesurés :

- ~~à l'exception du secteur Uc-oap~~ : à partir du terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère,
- ~~dans le secteur Uc-oap~~ : à partir du terrain fini, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDGS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

### 10.21. Règles générales

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

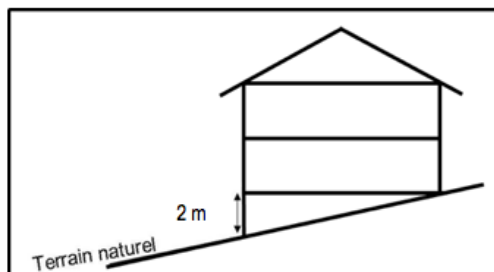
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,

<sup>4</sup> C.E.S. : rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).
- **Cages d'ascenseur, dans la limite de 1,50 m**

~~En cas de rez-de-chaussée surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce dernier au droit du point le plus avancé de la construction, ne pourra excéder 2 m par rapport au terrain naturel ou existant.~~

La hauteur et le gabarit des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :



*supprimé*

#### - **Pour les toitures à pans**

- o **dans le secteur Uc** : 16 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 2 niveaux +C ou ATT, ou peuvent s'en tenir au gabarit de l'existant si cette volumétrie est déjà dépassée,
- o **dans le secteur Uc-oap** : 17 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 3 niveaux +C ou ATT,
- o **dans la zone U et dans les périmètres de sensibilité paysagère** : 9 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 1 niveau +C, ou peuvent s'en tenir au gabarit de l'existant si cette volumétrie est déjà dépassée,
- o **les secteurs Up**, 8 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 1 niveau +C, ou peuvent s'en tenir au gabarit de l'existant si cette volumétrie est déjà dépassée,

#### - **Pour les toitures terrasses (accessible ou non) autorisées à l'article 11 :**

- **dans le secteur Uc** : 13m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 2 niveaux + ATT
- **dans le secteur Uc-oap** : 14m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 2 niveaux + ATT
- **dans la zone U et dans les périmètres de sensibilité paysagère** : 7m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 1 niveau
- **les secteurs Up** : 7m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 1 niveau

Ne sont pas prises compte pour les dispositions ci-dessus les rampes d'accès aux stationnements ou à tous locaux souterrains ou semi-enterrés.

### 10.32 - Hauteur relative

En aval de la servitude de non altius tolendi telle que représentée au document graphique le long de la RD912, tout point de la couverture du toit ne doit pas dépasser le niveau de la chaussée de ladite voie tel qu'il apparaîtra au plan de masse (sur la base d'un plan coté en altimétrie) de la demande d'autorisation.

#### Cas particulier :

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, le gabarit des constructions et installations existantes, en cas d'extension ou de reconstruction, doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

**Dans le secteur de servitude paysagère des coteaux, réglementé au titre de l'article L151-19 du CU :** la différence de cote altimétrique entre le point haut et le point bas d'un même bâtiment ou de bâtiments accolés ne pourra excéder 12m, dans la limite des hauteurs définies dans les règles générales.



*Schéma explicatif à titre illustratif*

## Article.11. U

### ASPECT EXTÉRIEUR

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions et installations (pièce n°4-1).*

### 11.1. Généralités

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

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :**

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

**Dans les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU :**

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions soient en harmonie avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades, et le traitement des toitures (pentes, débords...),
- les constructions et installations 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 et installations annexes.

**Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.**

### 11.2 - Implantation et volume :

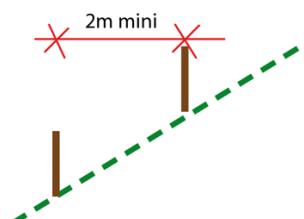
L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment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

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

Les déblais et les remblais ne doivent pas excéder :

- 1m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 15% et moins
- 1,50m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente comprise entre 16% et 29%
- 2m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 30% et plus

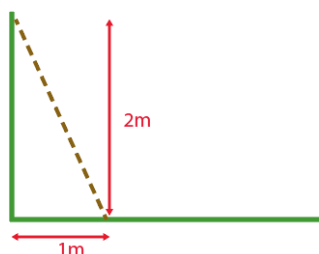
Il est exigé une distance de 2m minimum dans le sens de la pente entre deux murs de soutènement.



*schéma illustratif*

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit, à l'exception **du secteur Uc-oap**, par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. ~~L'emploi de monoblocs est interdit. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.~~
- Soit par des enrochements sous réserve :
  - Que la hauteur n'excède pas 2m par rapport au terrain naturel existant
  - Que l'ensemble de ces enrochements présentent une pente de 200% maximum



*schéma illustratif*

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

~~En cas de construction avec attique :~~

- ~~— le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...);~~
- ~~— la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.~~

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

**Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU et les périmètres de sensibilité paysagère :**

- les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),
- l'utilisation de teintes criardes est interdite,
- l'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,
- les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ façades et autres éléments construits ~~à disposition en mairie annexé au présent règlement.~~

**Dans le secteur de servitude paysagère des coteaux, réglementé au titre de l'article L151-19 du CU :**

- Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions est limité à 20m maximum
- Toutefois, sont également autorisées les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à la longueur maximum autorisée à la date d'approbation du PLU

Éléments techniques (climatisation, machineries et cages d'ascenseur)

Ils devront faire l'objet d'un habillage pour améliorer leur intégration.

## 11.4. Aspect des toitures

### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ~~ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.~~

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture ~~à pan(s)~~, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ~~ainsi que pour les annexes non accolées,~~
- à l'exception **du secteur Uc-oap**, pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

### Forme et volume des toitures

**Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU et les périmètres de sensibilité paysagère aux abords des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du CU :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- la superficie de la toiture terrasse du niveau en attique ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction. ~~Elles devront être accessibles depuis les logements et/ou végétalisées avec une épaisseur de terre de 0,50m minimum.~~
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à ~~30%~~ 20% de l'emprise au sol de la construction, sans prise en compte, le cas échéant, de l'emprise au sol de la toiture terrasse du niveau en attique. ~~Elles devront être accessibles depuis les logements et/ou végétalisées avec une épaisseur de terre de 0,50m minimum.~~
- ~~— les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées, et sous réserve d'une bonne intégration par rapport aux caractéristiques de son environnement bâti.~~

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU uniquement :**

- Pour les bâtiments principaux :
  - la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 80%,
  - Au titre de l'article L111-17 du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses, plates ou à faible pente ~~ne~~ sont autorisées ~~qu'~~ en proportion inférieure ou égale à 20% de de l'emprise au sol de la construction, si le projet architectural le justifie. ~~Les toitures terrasses ou plates devront être accessibles depuis les logements et/ou végétalisées avec une épaisseur de terre de 0,50m minimum.~~
- Pour les annexes :
  - Pente de toiture non règlementée
  - Toitures plates ou terrasses autorisées
  - Toiture à un pan interdite pour les annexes non accolées

**Dans le secteur de servitude paysagère des coteaux, réglementé au titre de l'article L151-19 du CU :**

- Pour les bâtiments principaux :
  - la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%.
  - leur faitage principal devra se présenter face à la pente.
  - Au titre de l'article L111-17 du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont interdites, même si végétalisées.
- Pour les annexes :
  - Pente de toiture non règlementée
  - Toitures plates ou terrasses autorisées
  - Toiture à un pan interdite pour les annexes non accolées

#### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

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

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de toitures ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

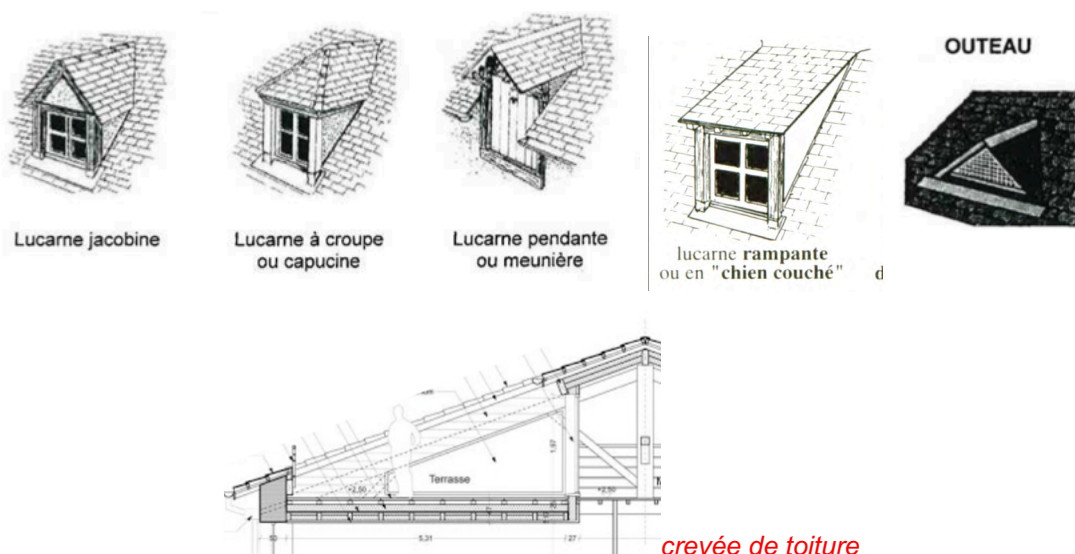
#### Les fenêtres de toit

Seuls sont autorisés les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas 10% du toit. Cette surface pourra être portée à 20% si regroupés en verrière. Ils sont interdits sur les lucarnes. Les verrières balcon sont interdites. Les fenêtres de toits implantées sur un même pan de toiture devront présenter des dimensions similaires et un alignement entre elles.

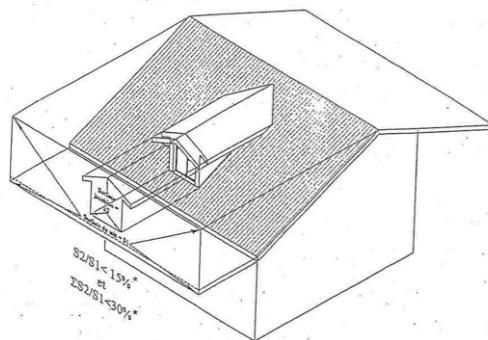
#### Accidents de toiture

Les lucarnes jacobines, les lucarnes à croupe, les lucarnes pendantes ou meunières, les lucarnes rampantes, les crevées de toitures et les outeaux sont autorisés, sous réserve qu'ils soient positionnés de manière harmonieuse. Ainsi :

- L'ensemble des lucarnes ne peut excéder 30% de la surface en élévation de chaque pan de toiture
- Elles ne pourront excéder 2,20 m de large et espacés de 2m
- Les pentes devront être semblables à celles du toit.



*Schéma illustratif des types de lucarnes autorisées*



*schéma illustratif du calcul des 30% de la surface en élévation de chaque pan de toiture*

#### Panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

- En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maximum) ou réaliser une couverture totale solaire
- Les panneaux solaires devront être groupés à l'échelle de chaque pan de toiture
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Les coloris et textures doivent être en accord avec la toiture

#### Éléments techniques (climatisation, machineries et cages d'ascenseur)

Ils devront faire l'objet d'un habillage pour améliorer leur intégration.

### 11.5. Clôtures

**Dans la zone U, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux,
- l'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours,
- les clôtures ~~et les portails~~ doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant une surface évidée de 50% minimum par ml, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et diversifiées, **l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m** (murs bahut ou de soutènement compris). Concernant les murs autorisés :
  - les murs bahut **doivent présenter d'une hauteur maximale de 0,60 m ~~sont autorisés,~~**
  - les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder :
    - 1,50 m de hauteur **en limite du domaine public ou des voies (conformément à l'article 6)**
    - 1 m de hauteur **en limite de propriété voisine (conformément à l'article 7).**
- **La hauteur des portails est limitée à 1,80m.**
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures et des portails peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu,
- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

**Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

### 11.6. Piscines

**Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes annexé au présent règlement.**

## Article.12. U

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 12.1. Généralités :

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

**Concernant l'application des règles, toute tranche commencée est due.**

### 12.2. Règle générale :

A l'exception **du secteur Uc-oap, concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
  - deux logements et moins : **1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher d'habitat avec au minimum 2 places par logement,**

- plus de 2 logements et 16 logements au plus : **1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat avec au minimum 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte**, de préférence intégrée dans le volume de la construction,
- plus de 16 logements : **1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat avec au minimum 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place couverte**, de préférence intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots, **il est demandé complémentirement :**
  - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.
  - **Les places commandées ne peuvent pas être comptabilisées dans le calcul des besoins en stationnement (résidents et visiteurs).**
  - **Les places couvertes doivent être non closes.**
- ~~— pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,~~
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Pour le secteur Uc-oap, concernant le stationnement des véhicules automobiles :**

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat :
  - 2 places par logement, à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement,
  - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements,
  - le stationnement souterrain sera privilégié et toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,

**Concernant le stationnement des deux-roues :**

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à **1,5 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup>** par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

**12.3. Modalités d'application**

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans les secteurs Uc et Uc-oap, ainsi que les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**Article.13. U**

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

*Rappel : Pour les secteurs Uc-oap et Uce-oap, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour les éventuelles dispositions concernant l'aménagement des abords des constructions et installations (pièce n°4-1).*

### 13.1. Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au **document graphique** du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1 du CU**, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des véhicules lourds.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de plus de 8 logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre d'une profondeur de 0,80 m minimum, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.U et 7.U,
- les **périmètres réglementés au titre de l'article L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i.**

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :**

- les modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

**Pour les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**En aval de la servitude de non altius tolendi** telle que représentée au document graphique le long de la RD912 : la plantation d'arbres de haute futaie est interdite sur les terrains situés directement le long de la voie.

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

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

L'emploi d'enrochements est interdit pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

La plantation de résineux à haute tige est interdite dans les propriétés dont la surface n'excède pas 3000 m².

**Uniquement dans le secteur Uc :**

- 20% minimum du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert d'une profondeur de 0,80 m minimum. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

#### Uniquement dans la zone U :

- ~~50%~~ 60% minimum du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace ~~vert en de~~ pleine terre ~~d'une profondeur de 0,80 m minimum~~. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage ~~d'espaces verts~~ doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.
- Toutefois, dans le cadre d'un projet soumis à la servitude mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4°, ce pourcentage est ramené à 50%.

#### Uniquement dans le secteur Up :

- 70% minimum du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace ~~vert en de~~ pleine terre ~~d'une profondeur de 0,80 m minimum~~. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.U**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UT

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UT**, concerne les secteurs à vocation spécifique d'activités touristiques et de loisirs. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

**Au sein de la zone UT**, sont également identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur UTc**, à vocation spécifique de gestion des terrains de camping et caravanage existants.
- **une aire de visibilité sur le lac** depuis la RD1508 à préserver dans le secteur du port.
- **au titre de l'article L 151-41-5° du CU**, un secteur **n°1** situé au port, stratégique pour l'aménagement et la structuration de ce site d'entrée d'agglomération à terme, a été délimité, interdisant pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement.

Les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet "l'adaptation, le changement de destination, la réfection" ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- **au titre de l'article L 424-1 du CU** : deux périmètres situés au port et ses abords, en bordure de la RD1508, concernés par :
  - un projet de contournement Sud de l'agglomération annécienne, dont la mise à l'étude a été prise en considération par le Conseil Général (délibération du 21 mars 2005).
  - un périmètre situé de part et d'autre de la RD 1508 pour l'étude du transport en commun en site propre initié par le Conseil Général (délibération du 18 juin 2012).

Ces identifications permettent, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse les futures opérations de travaux publics et d'aménagement.

- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article R. 123-1.b du CU** :
  - **des secteurs à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation**. Au sein de ces secteurs, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits,
  - **des secteurs à risque moyen lié à la nature humide du terrain**, au sein desquels correspondent des dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

**Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU** relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>2</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement).

### Article.1.UT

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone UT, le secteur UTc, et dans l'aire de visibilité sur le lac :**

- toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

**Uniquement dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :**

- les constructions et installations nouvelles de toute nature,

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

**Uniquement dans le périmètre identifié au titre de l'article L 151-41-5° du CU :**

- les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de SDP<sup>3</sup> sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Les travaux ayant pour objet ~~l'adaptation,~~ ~~la réhabilitation,~~ le changement de destination, ~~la réfection~~ ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

**Uniquement dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 424-1 du CU :**

- un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuse les futures opérations de travaux publics ou d'aménagement à l'étude.

**Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, soumis à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation :**

- toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits.

### Article.2.UT

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

**Dans la zone UT, dans le secteur UTc et dans l'ensemble des périmètres :**

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

<sup>2</sup> Article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

<sup>3</sup> Surface De Plancher, Article L111-14 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée au titre de l'article R. 123-11-b,
  - le terrain d'assiette du bâtiment ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L 424-1 ou L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme,
  - la destination du bâtiment au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.

**Uniquement dans la zone UT :**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités économiques à vocation touristique, d'hébergement touristique et de loisirs.
- les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif de toute nature.
- toutes autres constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, notamment les logements de fonction ou du personnel.

**Uniquement dans le secteur UTc :**

- les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs.
- les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif de toute nature.
- toutes autres constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, notamment les logements de fonction.

**Uniquement dans l'aire de visibilité sur le lac, telle que délimitée au document graphique :**

- les aménagements de surface et les installations légères liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (exemples : édicules d'information touristique,...).

**Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU :**

- rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**Uniquement dans le périmètre identifié au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'Urbanisme, soumis à risque moyen lié à la nature humide du terrain :**

- les constructions nouvelles ne comporteront pas de sous-sol ou de caves, leur rez-de-chaussée sera surélevé, leurs ouvertures sur la façade amont seront surélevées ou équipées de batardeaux.
- le remodelage du terrain ne devra pas entraîner d'augmentation des aléas pour les terrains voisins.

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

### Article.3. UT

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès :

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

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

### Article.4. UT

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### 4.2. 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

~~Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :~~

- ~~— leur collecte (gouttière, réseaux);~~
- ~~— leur rétention (citerne ou massif de rétention);~~
- ~~— leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :~~

- ~~— dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe;~~
- ~~— dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.~~

~~L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre à la voirie départementale.~~

~~Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.~~

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

~~Pour les constructions ou installations existantes, la commune peut tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.~~

~~Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.~~

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

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.1. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)

- période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## **Article.5. UT**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **Article.6. UT**

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

### **6.1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées des lotissements ou des permis d'aménager ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles, à l'exception de la piste cyclable de la rive gauche du lac (voie verte), vis-à-vis de laquelle les règles générales de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies doivent être respectées.

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

## 6.2. Règles générales

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, , ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- installations légères destinées au stockage des conteneurs d'ordures ménagères,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Cas particuliers :

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la RD1508.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UT

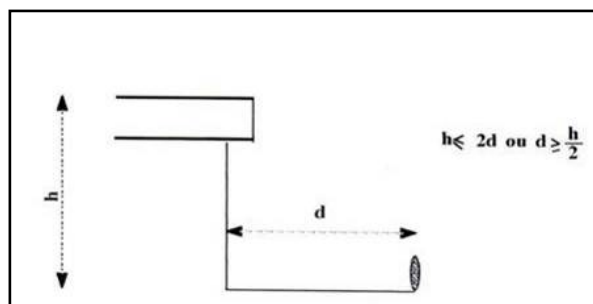
### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

#### 7.1. Généralités :

~~Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m., excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.~~

#### 7.2. Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation 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 (h) entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.



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 et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3 m pour les constructions annexes comportant une toiture plate et 4 m pour celles comportant une toiture à pans, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises publiques et aux voies, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

#### Cas particuliers :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8. UT

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété doit :

- dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), ne pas gêner son bon fonctionnement,
- dans le cas de construction annexe non accolée au bâtiment principal, respecter un recul minimum d'1 m vis-à-vis de ce dernier.

## Article.9. UT

### EMPRISE AU SOL

#### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol<sup>4</sup>, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### 9.2. Règle générale

<sup>4</sup> C.E.S. : rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales existantes autorisées à l'article 2,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## Article.10. UT

### HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.1. Généralités

~~La hauteur et le gabarit des constructions sont mesurés à partir du terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.~~

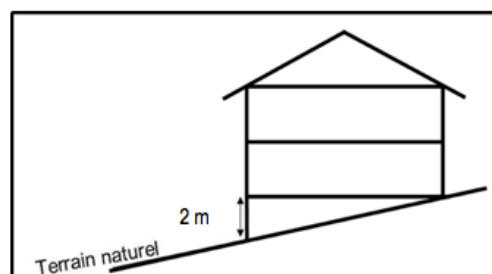
~~La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.~~

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

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

#### 10.2 - Règle générale (hauteur absolue) :

~~En cas de rez-de-chaussée surélevé (RDCS), la hauteur de la dalle finie de ce dernier au droit du point le plus avancé de la construction, ne pourra excéder 2 m par rapport au terrain naturel ou existant.~~



*supprimé*

La hauteur et le gabarit des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans la zone UT** : 16 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 2 niveaux +C ou ATT, ou doivent s'en tenir à la volumétrie de l'existant si cette volumétrie est déjà dépassée,
- **dans le secteur UTc** : 8 m et RDC ou RDC Surélevé (uniquement si imposé à l'article 2 au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme) + 1 niveau +C.

Ne sont pas prises compte pour les dispositions ci-dessus les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés.

## Article.11. UT

### ASPECT EXTÉRIEUR

#### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les

articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

## 11.2. Implantation et volume :

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

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

Les déblais ne doivent pas excéder :

- 1m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 15% et moins
- 1,50m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente comprise entre 16% et 29%
- 2m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 30% et plus

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **L'emploi de monoblocs est interdit.** Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.
- Soit par des enrochements sous réserve :
  - Que la hauteur n'excède pas 2m par rapport au terrain naturel existant
  - Que l'ensemble de ces enrochements présentent une pente de 200% maximum

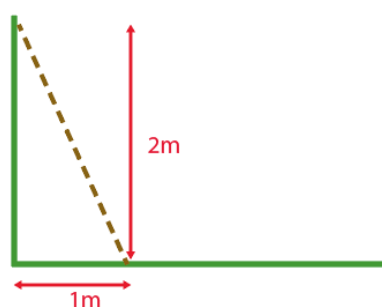


schéma illustratif

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

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

L'utilisation de teintes criardes est interdite,

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

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits,

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de façades et autres éléments construits ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

### 11.4. Aspect des toitures

#### Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

#### Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

La superficie de la toiture terrasse du niveau en attique ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction, sans prise en compte, le cas échéant, de l'emprise au sol de la toiture terrasse du niveau en attique,

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées, et sous réserve d'une bonne intégration par rapport aux caractéristiques de son environnement bâti.

#### Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

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

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de toitures ~~à disposition en mairie~~ **annexé au présent règlement.**

### 11.5. Clôtures

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours,

Les clôtures ~~et les portails~~ doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant une surface évidée de 50% minimum par ml, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m,

**La hauteur des portails est limitée à 1,80m.**

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures et des portails peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu,

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont autorisés,

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne pourront excéder 1,50 m de hauteur,

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

## Article.12. UT

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 12.1. Généralités :

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

#### 12.2. Règle générale :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## Article.13. UT

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

#### 13.1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

#### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

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

20% minimum du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert d'une profondeur de 0,80 m minimum. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des véhicules lourds.

L'emploi d'enrochements est interdit pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

La plantation de résineux à haute tige est interdite dans les propriétés dont la surface n'excède pas 3000 m².

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre d'une profondeur de 0,80 m minimum, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UT et 7.UT,
- **les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i.**

**Pour les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser :

- tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16. UT**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UX** est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

**Au sein de la zone UX**, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'Urbanisme :**
  - **des secteurs à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation.** Au sein de ces secteurs, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits,
  - **des secteurs à risque moyen lié à la nature humide du terrain**, au sein desquels correspondent des dispositions particulières à l'article 2 du règlement.

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

#### Article.1.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après. Ainsi, sont interdit : habitat, hébergement hôtelier, exploitation agricole et forestière

**Dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-1.b du Code de l'Urbanisme, soumis à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation :** toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits.

Les piscines sont interdites.

#### Article.2.UX

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'industrie, artisanat, commerce, bureau, ou entrepôt.

~~Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :~~

- ~~— elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),~~
- ~~— elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,~~
- ~~— leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 120 m<sup>2</sup> de SDP pour un seul logement.~~

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

~~Les constructions et installations annexes des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi qu'une seule extension de ces constructions à l'échéance du PLU, dans la limite de 20% du volume existant, sans que cette extension n'excède 50 m<sup>2</sup> de SDP, et sous réserve que la SDP totale affectée à chaque logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.~~

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée au titre de l'article R. 123-11-b,
- le terrain d'assiette du bâtiment ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L 424-1 ou L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme,
- la destination du bâtiment au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'Urbanisme, soumis à risque moyen lié à la nature humide du terrain, uniquement :**

- les constructions nouvelles ne comporteront pas de sous-sol ou de caves, leur rez-de-chaussée sera surélevé, leurs ouvertures sur la façade amont seront surélevées ou équipées de batardeaux.
- le remodelage du terrain ne devra pas entraîner d'augmentation des aléas pour les terrains voisins.

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

### Article.3. UX

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4. UX

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### 4.2 - 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions ou installations existantes, la commune peut tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

#### 4.3.1. Règle par niveaux de pluie

##### - **Gestion des pluies courantes :**

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

##### - **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)

- période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

### **4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

## **Article.5. UX**

## **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article.6. UX

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées des lotissements ou des permis d'aménager ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles, à l'exception de la piste cyclable de la rive gauche du lac (voie verte), vis-à-vis de laquelle les règles générales de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies doivent être respectées.

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

### 6.2. Règles générales

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- installations légères destinées au stockage des conteneurs d'ordures ménagères,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD1508 :

- hors agglomération : 25 m,
- en agglomération : 15 m,

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7. UX

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

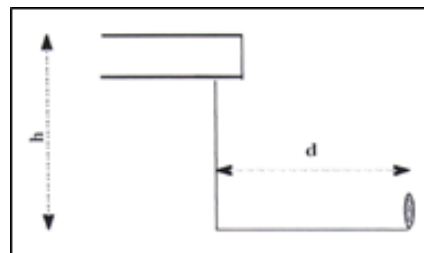
#### 7.1. Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m., excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

#### 7.2. Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, 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 ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3 m pour les constructions annexes comportant une toiture plate et 4 m pour celles comportant une toiture à pans, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises publiques et aux voies, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8. UX

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété doit :

- dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), ne pas gêner son bon fonctionnement,
- dans le cas de construction annexe non accolée au bâtiment principal, respecter un recul minimum d'1 m vis-à-vis de ce dernier.

## Article.9. UX

### EMPRISE AU SOL

#### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol<sup>5</sup>, ne sont pas pris en compte :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### 9.2. Règle générale

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales existantes autorisées à l'article 2,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## Article.10. UX

### HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.1. Généralités

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant et après les d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.~~

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

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

#### 10.2. Règle générale

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doivent pas dépasser 11 m. **Pour les constructions présentant plus de 50% de surface de plancher de commerce et/ou de bureaux, la hauteur est limitée à 9 m.**

Ne sont pas prises compte pour les dispositions ci-dessus les rampes d'accès aux stationnements ou à tous locaux souterrains ou semi-enterrés.

#### Cas particuliers

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises, mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant, dans les cas suivants :

- traitement particulier de toiture, justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,
- contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

<sup>5</sup> C.E.S. : rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Exemple : terrain de 1000 m<sup>2</sup> + CES de 0,50 => Emprise maximale : 500 m<sup>2</sup>.

## Article.11. UX

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

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

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume :

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

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

Les déblais ne doivent pas excéder :

- 1m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 15% et moins
- 1,50m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente comprise entre 16% et 29%
- 2m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 30% et plus

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. **L'emploi de monoblocs est interdit.** Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.
- **Soit par des enrochements sous réserve :**
  - Que la hauteur n'excède pas 2m par rapport au terrain naturel existant
  - Que l'ensemble de ces enrochements présentent une pente de 200% maximum

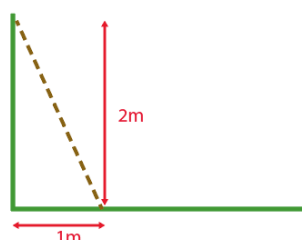


schéma illustratif

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

### 11.3. Aspect des façades

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

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

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

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de façades et autres éléments construits ~~à disposition en mairie annexé au présent règlement.~~

### 11.4. Toitures

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

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de toitures ~~à disposition en mairie annexé au présent règlement.~~

### 11.5. Clôtures :

Les clôtures ~~et les portails~~ doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant une surface évidée de 50% minimum par ml, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

~~La hauteur des portails est limitée à 2m.~~

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont autorisés.

### 11.6 - Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Le stockage se fait soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées architecturalement au volume général des bâtiments, soit dans des aires plantées clairement délimitées.

## Article.12. UX

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 12.1 - Généralités :

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### 12.2 - Règles générales :

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

Il est exigé au minimum :

- pour les commerces : 1 place / 50 m<sup>2</sup> SDP
- pour l'artisanat, bureau : 1 place / 25 m<sup>2</sup> SDP
- pour l'industrie :

- une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, jusqu'à 3.000 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher ;
- une place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, au- delà de 3.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute nouvelle construction il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement pour cycles, devant être couvert(s), munis d'un système d'accroche et d'une dimension fixée ainsi, savoir :

- de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure, pour les constructions à destination de bureaux et/ou de commerces
- de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure, pour les constructions à toute autre destination.

## Article.13. UX

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

#### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

#### 13.2 - Espaces aménagés ou plantés :

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

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

En tout état de cause :

- ~~les aires de stationnement à l'air libre (sauf pour les véhicules lourds) doivent être en matériaux perméables et plantées, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement paysager, à raison d'un arbre pour trois emplacements. Cette règle est appréciée à l'échelle globale du projet, les arbres pouvant être regroupés.~~
- 
- les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés,
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,
- les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre d'une profondeur de 0,80 m minimum, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.UX et 7.UX.

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.UX**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"**

## ARTICLE LIMINAIRE

**La zone A** concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

**Au sein de la zone A**, à l'appui des orientations du PADD sont distingués :

- **le secteur Ao**, correspondant aux secteurs agricoles dit « ordinaires », ne présentant pas de caractère stratégique pour l'activité agricole au sens du SCOT du bassin annécien, et qui en outre sont situés en enclave au sein de l'espace urbanisé. Compte tenu de leur proximité de l'urbanisation et de leur enclavement, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées.
- **le secteur Ae**, à vocation de gestion et de développement des activités équestres,
- **le secteur Ai**, couvrant les espaces agricoles constituant une coupure d'urbanisation, dont les caractéristiques paysagères doivent être préservées,
- **le secteur Ab**, de taille et de capacités d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU, permettant la gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles, et non lié à l'activité agricole, pour lesquels une gestion et une extension limitée sont autorisées,
- **le secteur ABl**, de taille et de capacités d'accueil limitées au sens de l'article R123.8 du CU, et situé au sein de coupure d'urbanisation, dont les règles permettent la gestion du bâti dispersé au sein des espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage,
- **un périmètre délimité au titre de l'article R.123-11.h et réglementé au titre de l'article L151-19 du CU**, couvrant un espace agricole au lieudit Les Grands Vignobles pour sa sensibilité visuelle et paysagère,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'Urbanisme : des secteurs à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation**. Au sein de ces secteurs, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits.

**Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU** relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

**Uniquement dans le secteur Abl** : le changement de destination des constructions et installations à vocation agricole existantes.

**Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager délimités au titre de l'article R.123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques délimités au titre de l'article R.123-11.i :**

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

**Uniquement dans le périmètre identifié au titre de l'article R. 123-11.b du Code de l'Urbanisme, soumis à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation :**

- toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits.

### Article.2.A

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

**Dans la zone A et les secteurs Ao, Ae, Al, Ab et Abl :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel autre que la foudre ou le vent, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée au titre de l'article R. 123-11-b,
  - le terrain d'assiette du bâtiment ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L 424-1 ou L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme,
  - la destination du bâtiment au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux

qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les Espaces Boisés Classés.
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h, et réglementé au titre de l'article L151-19 du CU**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23.h du CU).

#### Uniquement dans la zone A et le secteur Ae :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- ~~- les constructions à usage de logements de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, et leurs constructions annexes, sous les conditions cumulatives suivantes :~~
  - ~~• que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,~~
  - ~~• que le logement soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce logement de fonction ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),~~
  - ~~• que ne soit édifié qu'un seul logement par exploitation, ne dépassant pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
- Les locaux de surveillance (surface de plancher d'habitat) sont autorisés dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou changement de destination) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20 m du siège d'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé.
- Dans tous les cas, la surface de ces locaux ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.
- 
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.
- les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage.
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition :
  - d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation,
  - ou d'être accolé à l'un de ces bâtiments et de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de SDP par exploitation,
  - et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

#### Uniquement dans le secteur Ae :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité équestre, sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

#### Uniquement dans le secteur Ab:

- ~~l'adaptation la réfection la réhabilitation~~, l'extension limitée, le changement de destination, ainsi que les constructions annexes des constructions existantes, dans la mesure où :
  - l'extension est limitée à 20% du volume de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
  - les constructions annexes dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non comprises les piscines découvertes, et dans la mesure où elles sont situées à proximité immédiate des constructions principales, et elles n'excèdent pas une hauteur de 4m au point le plus haut.
  - les piscines découvertes dans la limite d'une piscine par construction principale et dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des dites constructions.
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
  - toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, d'assurer une bonne intégration dans le site.

**Uniquement dans les secteurs Ao, Al et Abl :**

- les installations légères nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...).

**Uniquement dans le secteur Abl :**

- ~~l'adaptation et la réfection~~, la réhabilitation ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, dans la mesure où l'extension est limitée à 15% du volume existant, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de SDP<sup>6</sup>, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.
- l'implantation de serres démontables nécessaires à la pérennité des exploitations maraîchères.
- sous réserve des dispositions figurant à l'article 1.A relatives au **secteur Abl** : le changement de destination des constructions et installations existantes, dans la mesure où elles sont destinées à l'habitat ou des activités de bureaux.

**Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager délimités au titre de l'article R.123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques délimités au titre de l'article R.123-11.i :**

- les travaux et installations liés à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,
- rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

<sup>6</sup> Surface De Plancher, Article L111-14 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

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

### Article.3.A

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 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 dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

### Article.4.A

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions existantes, la commune peut tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

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

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

#### **4.5. Collecte des déchets**

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### **Article.5.A**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

### **Article.6.A**

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

#### **6.1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées des lotissements ou des permis d'aménager ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles, à l'exception de la piste cyclable de la rive gauche du lac (voie verte), vis-à-vis de laquelle les règles générales de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies doivent être respectées

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

## 6.2. Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, est autorisée dans les cas suivants :

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

### Cas particuliers :

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des voies départementales suivantes :

- RD 1508 : 25 m hors agglomération, et 15 m en agglomération,
- RD10 et RD 912 : 18 mètres hors agglomération, et 12 mètres en agglomération.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

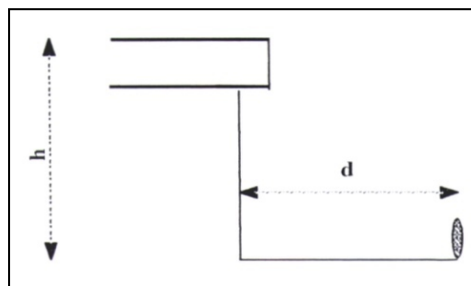
#### 7.1. Généralités

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

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

#### 7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 m.



Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

### Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8.A

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf :

- dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doit pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.A

### EMPRISE AU SOL

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

## Article.10.A

### HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.~~

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

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

### 10.2. Règles générales

**Dans la zone A**, la hauteur des constructions à usage agricole ou équestre professionnel ne doit pas excéder 12 m.

**Dans le secteur AI**, la hauteur des constructions à usage agricole ou équestre professionnel doit s'en tenir à celle existante.

**Pour** toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante, la hauteur ne doit pas dépasser 8 m au faîtage ou à l'acrotère, ou s'en tenir à l'existante.

Ne sont pas prises compte pour les dispositions ci-dessus les rampes d'accès aux stationnements ou à tous locaux souterrains ou semi-enterrés.

## Article.11.A

### ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les

articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2. Implantation et volume

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

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

### 11.3. Aspect des façades :

Pour les constructions à usage agricole professionnel :

- elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment,
- les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée,
- les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays,
- les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone U.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de façades et autres éléments construits ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

### 11.4. Aspect des toitures

Pour les bâtiments agricoles professionnels :

- les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes,
- les teintes claires sont interdites,
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté,
- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone U.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de toitures ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

### 11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

Elles doivent être :

- **pour la zone A et le secteur AI**, de type agricole et ne pas excéder une hauteur maximale de 1,20 m,
- **pour les secteurs Ab et Abl** : composées de grilles, grillages, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

### 11.6. Piscines

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes annexé au présent règlement.

## Article.12.A

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

## Article.13.A

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au **document graphique** du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1 du CU**, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des véhicules lourds.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, tel que définis aux articles 6.A et 7.A,
- **les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i.**

**Dans les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**En aval de la servitude de non altius tolendi** telle que représentée au document graphique le long de la RD912 : la plantation d'arbres de haute futaie est interdite sur les terrains situés directement le long de la voie.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être calibrés, équarris et maçonnés.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

**Article.16.A**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"**

## ARTICLE LIMINAIRE

**La zone N** concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel dominant.

**Au sein de la zone N**, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **NI** : secteur naturel présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- **NI1** : secteur naturel identifié au titre des articles L121-16 et L121-17 du Code de l'Urbanisme,
- **Nb** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé existant, au sein des espaces naturels,
- **Nbe** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU à vocation de confortement des équipements publics existant, au sein des espaces naturels,
- **Nbte** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU à vocation d'aménagements et d'équipements publics et d'intérêt collectif, et d'activités touristiques et de loisirs, au port et à la plage,
- **Nbl** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé existant, au sein d'espaces naturels présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- **Nbti** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion du bâti dispersé existant, à vocation spécifique d'activités et hébergement touristiques, au sein d'espaces naturels présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- **Nbtcl** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU permettant la gestion des terrains de camping et caravanage existant, au sein d'espaces naturels présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- **Nel** : secteur réservé aux aménagements et installations publics, au sein d'espaces naturels présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- **Ngv** : secteur réservé aux aménagements et installations destinés à l'accueil des gens du voyage,

La zone N distingue également :

- **une aire de visibilité sur le lac** depuis la RD1508 à préserver dans le secteur du port,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des tenements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) au sein des espaces naturels pour leurs sensibilités paysagère et environnementale,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale de ces lieux ou liée à l'histoire du développement de la commune,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

En outre, ces éléments bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11, b) du Code de l'Urbanisme** recouvrant :
  - **des secteurs à risque fort de manifestations torrentielles ou d'inondation.** Au sein de ces secteurs, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, sont interdits,
  - **un secteur à risque fort de chute de pierres.** Au sein de ce secteur, toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité sont interdits,
  - **des secteurs à risque moyen lié à la nature humide du terrain**, au sein desquels correspondent des dispositions particulières à l'article 2 du règlement,
  - **des secteurs concernés par un aléa minier**, au sein desquels, toutes constructions et tous travaux sont interdits.

**Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU** relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement

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

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### Uniquement dans le secteur NbtI :

- le changement de destination des constructions et installations existantes.

#### Uniquement dans les secteurs NI, Nbl, NbtI, Nbtcl :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature,

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteurs Nbl, NbtI et Nbtcl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux.

#### Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique délimités au titre des articles R 123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature,

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Nbl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

#### Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU, soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité.

### Article.2.N

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

#### Dans la zone N, les secteurs Nb, Nbe, Nbte et Ngv :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes.

- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
- les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient situés dans les Espaces Boisés Classés,
- les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N,
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h, et réglementé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

#### Uniquement dans le secteur Nb :

- ~~l'adaptation la réfection, la réhabilitation~~, l'extension limitée, le changement de destination, ainsi que les constructions annexes des constructions existantes, dans la mesure où :
  - l'extension est limitée à 20% du volume de la construction existante, sans que cette extension n'excède 50 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
  - les constructions annexes dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal non comprises les piscines, elles sont situées à proximité immédiate des constructions principales, et elles n'excèdent pas une hauteur de 4m au point le plus haut,
  - les piscines découvertes dans la limite d'une piscine par construction principale et dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des dites constructions,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et assurer une bonne intégration dans le site.

#### Uniquement dans le secteur Nbe :

- ~~l'adaptation la réfection, la réhabilitation~~, l'extension limitée, ainsi que les constructions annexes des constructions existantes à usage d'équipement public, dans la mesure où :
  - l'extension est limitée à 20% du volume de la construction existante,
  - les constructions et installations annexes sont nécessaires aux équipements publics, et n'excèdent pas une hauteur de 4m au point le plus haut.

#### Uniquement dans le secteur Nbte :

- les installations techniques, sanitaires, et les aménagements légers liés à la fréquentation du site par le public, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.
- l'aménagement des constructions et installations existantes à usage d'équipement public et d'intérêt collectif et d'activités touristiques et de loisirs, ainsi que leur extension dans la limite de 20% du volume existant.
- le changement de destination des bâtiments existants, dans la mesure où il est conforme à destination de du secteur.

#### Uniquement dans le secteur Ngv :

- les constructions, annexes, ouvrages et installations sous réserve d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

#### Uniquement dans les secteurs NI, Nel, Nbl, NbtI, Nbtcl :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient situés dans les Espaces Boisés Classés,
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11,
- tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h, et réglementé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

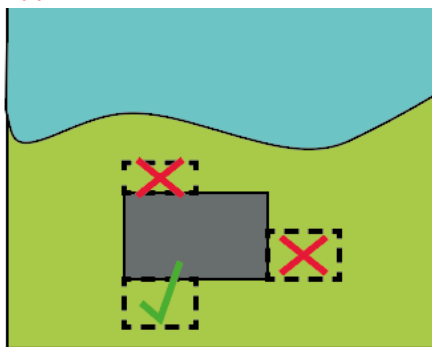
#### Uniquement dans le secteur Nel :

- les constructions et installations techniques, sanitaires, et les aménagements légers liés à la fréquentation du site par le public, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.

#### Uniquement dans le secteur Nbl :

- ~~l'adaptation, la réfection, la réhabilitation,~~ le **changement de destination** des constructions et installations existantes, ainsi que leur **extension** dans la limite de 15% ~~du volume de la surface de plancher~~ de la construction ou installation existante, sans que cette extension n'excède ~~40 m<sup>2</sup>~~ **25 m<sup>2</sup>** de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU
- ~~Ces extensions volumétriques du bâtiment principal (hors annexes accolées ou non) ne peuvent avoir pour effet :~~
  - ~~de minorer le recul actuel du bâtiment vis-à-vis du littoral.~~

- D'augmenter le linéaire de façade de la construction dans le sens de la rive. Seules les extensions sur le côté opposé par rapport à la rive sera autorisé



*schéma illustratif*

- Les annexes nouvelles ainsi que les extensions des annexes existantes sont interdites.
- Le changement de destination de surface de plancher existante vers le commerce est interdit.

#### **Uniquement dans le secteur Nbt1 :**

- la gestion et le réaménagement des constructions et installations existantes, à vocation d'équipements, d'activités et d'hébergement touristiques, ainsi que leur extension limitée, sans que cette extension n'excède 15% de l'ensemble de la SDP des constructions et installations existantes.

#### **Uniquement dans le secteur Nbtcl :**

- la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants.
- les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- le réaménagement et l'extension limitée des installations techniques, sanitaires, d'accueil ou de restauration existante, dans la limite de 15% ~~du volume de la surface de plancher~~ de la construction ou installation existante, à l'approbation du PLU sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

#### **Uniquement dans le secteur NI1 :**

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- les aménagements légers de cheminements piétonniers.
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes est admise dans un délai de quatre ans, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11-4.

#### **Uniquement dans l'aire de visibilité sur le lac, telle que délimitée au document graphique :**

- les aménagements de surface et les installations légères liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (exemples : édicules d'information touristique,...).

**Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique délimités au titre des articles R 123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :**

- les travaux et installations liés à des aménagements légers nécessaires à la gestion, l'entretien, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

**Uniquement dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R 421-26 à R 421-29 du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, soumis à risque moyen lié à la nature humide du terrain :**

- les constructions nouvelles ne comporteront pas de sous-sol ou de caves, leur rez-de-chaussée sera surélevé, leurs ouvertures sur la façade amont seront surélevées ou équipées de batardeaux.
- le remodelage du terrain ne devra pas entraîner d'augmentation des aléas pour les terrains voisins.

**Uniquement dans le périmètre délimité au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme, concerné par un aléa minier :**

- Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11N et 13N.

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

### Article.3.N

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 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 dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

### Article.4.N

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2. Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente sa création dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

#### 4.3. Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

Pour les constructions existantes, la commune peut tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

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

#### 4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

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

#### 4.5. Collecte des déchets

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

### Article.5.N

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.N

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées des lotissements ou des permis d'aménager ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/cycles, à l'exception de la piste cyclable de la rive gauche du lac (voie verte), vis-à-vis de laquelle les règles générales de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies doivent être respectées.

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

### 6.2. Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, ainsi que celles citées à l'article 6.1 ci-avant, est autorisée dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Cas particuliers

Sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des voies départementales suivantes :

- RD 1508 : 25 m hors agglomération, et 15 m en agglomération,
- RD10 et RD 912 : 18 mètres hors agglomération, et 12 mètres en agglomération.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.7.N

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Généralités

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

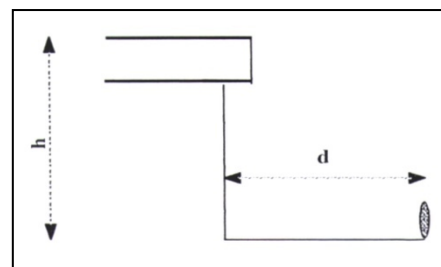
Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

## 7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein **des périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123.11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



## Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux, et sur une profondeur minimum de 5m, de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau de l'Aloua et de la Planche. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

## Article.8.N

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf :

- dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doit pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.N

### EMPRISE AU SOL

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

## Article.10.N

### HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1. Généralités

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.~~

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

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

### 10.2. Règle générale

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction ou installation existante, la hauteur ne doit pas dépasser 8 m au faîtage ou à l'acrotère, ou s'en tenir à l'existante.

Ne sont pas prises compte pour les dispositions ci-dessus les rampes d'accès aux stationnements ou à tous locaux souterrains ou semi-enterrés.

## Article.11.N

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Généralités

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

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**

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

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2 - Implantation et volume

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

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

### 11.3 - Aspect des façades

**Dans la zone N et les secteurs Nel, Nbte et Ngv**, les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

**Dans les secteurs Nb et Nbl**, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone U.

**Dans les secteurs NbtI et NbtIc**, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UT.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de façades et autres éléments construits ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

### 11.4 - Toitures

**Dans la zone N et les secteurs Nel, Nbte et Ngv**, les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

**Dans les secteurs Nb et Nbl**, les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone U.

**Dans les secteurs NbtI et NbtIc**, les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone UT.

Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes ~~et matériaux~~ de toitures ~~à disposition en mairie~~ annexé au présent règlement.

### 11.5 - Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures doit tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures **et les portails** doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant une surface évidée de 50% minimum par ml, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m,

**La hauteur des portails est limitée à 1,60m.**

**Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU**, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

### 11.6. Piscines

**Il conviendra également de se reporter au nuancier de teintes annexé au présent règlement.**

## Article.12.N

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

## Article.13.N

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

#### 13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au **document graphique** du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1 du CU**, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

#### 13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des véhicules lourds.

Doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune :

- les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, tel que définis aux articles 6.N et 7.N,
- **les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i.**

**Dans les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés des articles L151-19 et L151-23 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

**En aval de la servitude de non altius tolendi** telle que représentée au document graphique le long de la RD912 : la plantation d'arbres de haute futaie est interdite sur les terrains situés directement le long de la voie.

**Dans les secteurs Nb, Nbe, Nbte, Nbl, NbtI, Nbtcl, Nel et Ngv :**

- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

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

### Article.14.N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

### Article.15.N

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### Article.16.N

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.