

# PLU DE DUINGT

## 3 – RÈGLEMENT ÉCRIT

**Avril 2022**

Document de travail

En date du 08 Avril 2022

### RAPPEL HISTORIQUE

ÉLABORATION	RÉVISIONS	MODIFICATIONS	MISES À JOUR
Date ?	- Révision du 26/07/2012	- N°1 : 29/06/2017	

Révision	Atelier 2
Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	 ESPACES MUTATIONS &

## SOMMAIRE

Modalités de calcul des règles	3
Définitions	5
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
I – Règlement applicable à la zone Ua.....	4
II – Règlement applicable à la zone Ub.....	11
III – Règlement applicable à la zone Uc.....	18
IV – Règlement applicable à la zone Uh .....	25
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....</b>	<b>32</b>
I – Règlement applicable à la zone AU .....	33
II – Règlement applicable à la zone AUc .....	35
III – Règlement applicable à la zone AUp1 .....	36
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>41</b>
I – Règlement applicable à la zone A.....	42
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>48</b>
I – Règlement applicable à la zone N .....	49

## Modalités de calcul des règles

### 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 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 posées sur TN
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

### Hauteur (article 10)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant au point le plus bas avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction

### Espace vert (article 13)

L'espace vert doit être de pleine terre. 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 verts exigés :

- 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 réalisée sur du pleine terre en matériaux ou procédés perméables;

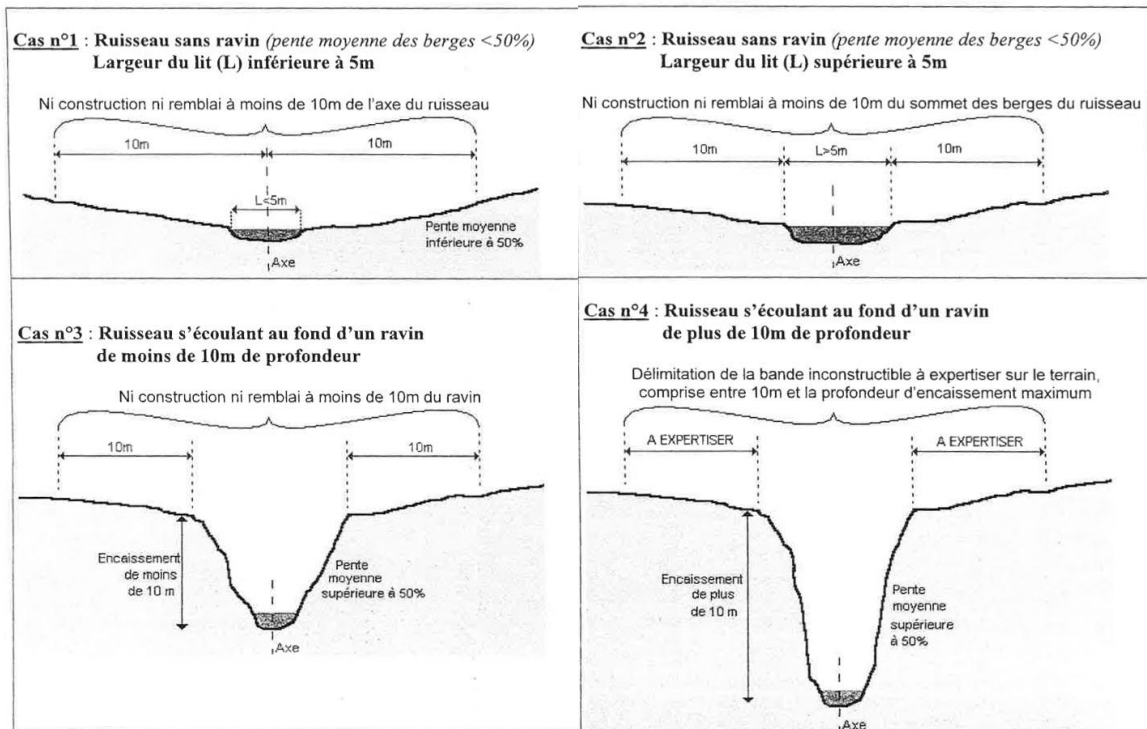
Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- 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

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) 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. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



RTM-Décembre 2004

## Définitions des termes utilisés dans le règlement de chaque zone

### **Annexe**

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

### **Balcon**

C'est un élément d'architecture consistant en une plate-forme se dégageant du mur d'un édifice. Il est dans la plupart des cas à l'extérieur de l'édifice, sans poteaux ou appuis fondés.

### **Batiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Clôture à claire-voie**

Clôture ajourée qui présente des vides. 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.

### **Construction**

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

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste

de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

### **Construction Existante**

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

### **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine, d'une terrasse ou une annexe prolongeant le bâtiment principal)

### **Façade**

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

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### **Gabarit**

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

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### **Limites séparatives**

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

### **Local accessoire**

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

### **Mur de soutènement**

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

### **Pergola**

Structure décorative, composée de poteaux et poutres avec une toiture et façades non fermées qui respectera les distances par rapport aux limites séparatives

### **Terrain naturel en cas de démolition-reconstruction**

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

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

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique la plus basse, située au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

### **Toiture terrasse**

Un toit-terrasse (ou toiture terrasse) est un dispositif permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

Les toitures terrasses remplissent un double rôle d'étanchéité et d'isolation thermique. Accessibles ou non, ce sont dans tous les cas des réalisations particulièrement délicates, en particulier si le lieu doit devenir une zone d'agrément, un jardin par exemple.

### **Terrasse**

Une terrasse est un élément horizontal de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, de la toiture ou du sol même en rez-de-chaussée.

### **Véranda**

Structure close et couverte permettant d'avoir une pièce fermée accolée à la maison qui respectera les distances par rapport aux limites séparatives

Une véranda est une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couverte et à jour, établi sur la façade d'une maison

### **Véranda bioclimatique**

La différence avec une véranda classique repose surtout dans la toiture. En effet, celle d'une véranda bioclimatique est constituée de plusieurs lamelles ou lattes, généralement en aluminium, ou d'un velum, qui s'articulent de façon automatique ou manuelle au fur et à mesure des modifications climatiques (lumière, vent, etc.). Afin de construire cette extension bioclimatique de façon performante, il est nécessaire de l'accoler à la maison par un mur en dur et ouverte sur l'habitation principale. Il est aussi important de choisir les matériaux avec précision, suivant le rendu souhaité évidemment, mais aussi selon leurs propriétés et le climat de la région de l'habitation. Ce type de construction laisse passer la lumière et capte la chaleur, elle protège de la pluie et du vent<sup>5</sup>.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **Emprise domaniale**

Emprise publique dépendant du Domaine de l'Etat.

### **Domaine lacustre**

Domaine public de l'Etat ayant pour limite le niveau des plus hautes eaux.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## I – Règlement applicable à la zone Ua

### **Caractère de la zone Ua**

Elle recouvre le cœur ancien du chef-lieu, les hameaux et le village de « Les maisons » pour lesquels le P.L.U. a pour objectif, de sauvegarder l'aspect traditionnel très groupé de l'urbanisation, l'un des plus caractéristiques du bassin versant du lac, dont la qualité remarquable conduit à prendre des dispositions spécifiques de sauvegarde de son tissu bâti et non bâti.

**Au sein de la zone Ua**, il est distingué

- **un secteur Uaa** couvrant le village « Des Maisons » faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, à laquelle on se reportera.
- **un périmètre identifié au titre de l'article ~~L123-1-5-7~~ L151-19 du Code de l'urbanisme**, dans l'objectif de préserver les caractéristiques du cœur ancien du chef-lieu.

### **Article Ua 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles et d'entrepôt.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Le stationnement des caravanes **et de bateaux** hors garage, quelle qu'en soit la durée.

Le garage collectif de caravanes **et de bateaux** en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les parcs d'attractions.

Les activités qui présentent un danger ou un inconvénient, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.

### **Article Ua 2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions**

Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de **1 m** de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et au bon ordonnancement des quartiers, dont l'habitat est l'occupation principale :**

- **les constructions et installations à usage artisanal,**
- **les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité.**

L'aménagement et la réfection des bâtiments existants sous réserve de respecter le volume existant, sauf pour la création de lucarnes de type jacobines nouvelles, laquelle peut être en dehors du volume de toiture, et dans le respect de l'article Ua 11.

Une seule construction ou installation annexe non accolée par construction principale, (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) à l'échéance du PLU.

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 clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans le périmètre identifié au titre de l'article **L123-1-5-7 L151-19** du Code de l'urbanisme, représenté par un hachurage sur le plan de zonage, les constructions peuvent être réhabilitées dans les conditions énoncées à l'article Ua 11.

### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

**Dans le cas de réalisation d'un portail en bordure de la RD 1508, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

#### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères. **Ainsi, Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à ces conditions, conformément à l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.**

**La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, ne devra pas être inférieure à 4 m.**

**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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

#### Voies piétonnes

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, des cheminements piétons **et/ou cycles** peuvent être imposés.

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

***Nota : les références aux annexes sanitaires doivent être maintenues. Celles-ci doivent être mises à jour avec les prescriptions du Grand Anecy et du SILA. Seules les annexes sanitaires sont opposables aux demandes d'urbanisme.***

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

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


#### Assainissement

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

### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention  infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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 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.

Electricité – téléphone – réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par câbles souterrains.

Télédistribution

Les constructions doivent être équipées d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des logements.

**Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. 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.

En cas de démolition / reconstruction de tout ou partie du bâtiment, la nouvelle construction doit respecter l'emprise du bâtiment préexistant ou s'inscrire dans l'alignement des bâtiments voisins dans la limite d'une bande de 0,50 mètre vers l'intérieur depuis le nu extérieur du mur existant.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises domaniales un recul minimum de 10 m.

Les constructions et installations annexes non accolées doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 1 m mesuré au niveau du débord de toiture. **Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**

**Dans le secteur Uaa :**

- les constructions et installations doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m.

**En bordure de la RD 8 d'Entrevignes :**

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 9 m par rapport à l'axe de la voie.

#### Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

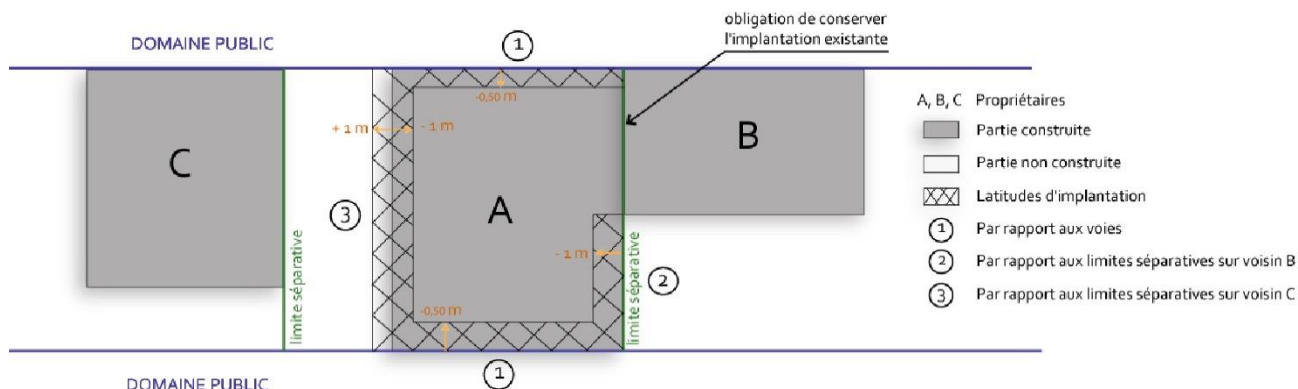
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans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

En cas de démolition / reconstruction, la nouvelle construction doivent reprendre l'assiette du bâtiment ancien à plus ou moins 0,50 mètre près, depuis le nu extérieur du mur existant.

En cas de constructions initiales mitoyennes, les nouvelles constructions doivent rester jointives sur la partie concernée.

**Ces dispositions ne concernent pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**



**Les constructions et installations annexes non accolées peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m, la longueur cumulée des façades bordant les limites séparatives ne dépasse pas 12 m sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Les longueurs définies ci-avant sont mesurées au niveau du débord de toiture.**

**Dans le secteur Uaa :**

- les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Non-réglémenté.~~

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

## **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Dans la zone Ua :

- non réglementé.

Dans le secteur Uaa :

- le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la superficie totale du tènement foncier constructible de l'opération, ne doit pas dépasser ~~0,30~~ 0,25.

## **Article Ua 10 - Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

Dans la zone Ua et le secteur Uaa :

- en cas de réhabilitation, la hauteur est celle du bâtiment initial à plus ou moins 0,50 m. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné. ~~La hauteur initiale peut être conservée~~
- en cas de démolition / reconstruction la hauteur est limitée à 11 m.en Ua et 8 m en Uaa.
- en cas de construction nouvelle, la hauteur est limitée à 11 m.en Ua et 8 m en Uaa.
- pour les constructions et installations annexes non accolées, la hauteur au faitage est limitée à 3,5 m.

## **Article Ua 11 - Aspect des constructions**

**Dispositions générales y compris le secteur Uaa et le secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L-123-1-5-7°~~ L151-19 du Code de l'urbanisme :**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

La conception des constructions neuves, la reconstruction ou la restauration des bâtiments tiendra compte du caractère spécifique de l'architecture du lieu, caractérisée par :

- des toits importants, à larges dénivelées de toiture et forte pente,
- des baies plus hautes que larges,
- pour des ouvrages en encorbellement (escaliers extérieurs ou balcons) les garde-corps seront constitués soit d'un barreaudage bois, de faible section, assemblé à 45° par rapport aux façades soit d'un barreaudage vertical métallique noir,
- des enduits à la chaux.

En outre et uniquement **dans le périmètre identifié au titre de l'article ~~L-123-1-5-7°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :**

- la démolition et l'extension des constructions principales ne sont pas autorisées.

- l'équilibre du rapport plein / vide doit être sauvegardé et en cas de nouveaux percements, ils doivent respecter l'équilibre général de la modénature de la façade concernée.

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des restaurations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

**Dispositions particulières y compris le secteur Uaa et le secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L 423-1-5-7°~~ L151-19 du Code de l'urbanisme :**

#### Toitures :

- les toitures doivent être à deux pans. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 80 et 120%.
- **à l'exception du secteur Uaa** : le matériau à utiliser doit être **d'aspect** tuile écaille petit moule ou 40 tuiles/m², de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.
- **dans le secteur Uaa** : les matériaux de couverture doivent être **d'aspect** ardoise naturelle, ardoise ciment, ~~ou bardeaux d'asphalte de teinte grise.~~
- pour les constructions et installations annexes non accolées, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à **30 %**.
- ~~les toitures terrasses ,terrasses plates ou terrasse intégrée dans toiture sont interdites.~~
- **les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture sont interdits.**



#### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la plus grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

Elles sont limitées à :

- deux par pan de toiture **et par propriété**,
- 5% de la surface totale du toit de la propriété concernée.



#### Lucarnes :

Seules les lucarnes de type jacobines sont autorisées, sous réserve :

- de deux lucarnes maximum par pan de toiture **et par propriété**, lesquelles doivent être positionnées sur une même ligne,
- que leur faitage ne dépasse pas le faitage du bâtiment principal, et en cas d'implantation en bas de pente, que le plan d'élévation de la jacobine soit au maximum au niveau du plan d'élévation de la façade à l'aplomb, sans découpe du toit.

#### Cheminées :

Elles doivent être disposées dans le tiers supérieur du toit, **de type souche maçonnée** et de teinte sombre.

#### Façades :

Les bardages bois doivent être :

- à lames larges verticales,
- de teinte ~~brune~~, conforme au nuancier annexé au présent règlement
- conformes à l'existant ou représenter au maximum 30% de la superficie de façade concernée, **déduction faite des ouvertures.**

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

Les enduits doivent être lisses ou talochés et ~~de teinte beige ou grège~~ suivant le nuancier de la Commune. Ils doivent être réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

#### Clayonnages :



Pour les constructions où des clayonnages anciens sont encore présents, ceux-ci doivent être conservés.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~foncée (marron, brun)~~ suivant le nuancier de la Commune

Les volets doivent être **à battants sans écharpe** et de teinte ~~foncée (marron, vert, bordeaux)~~ suivant le nuancier de la Commune

Les volets roulants sont interdits.

En outre **dans le secteur Uaa** : les garde-corps des balcons et escaliers doivent être en bois à barreaudage vertical et de teinte ~~brun foncé~~ suivant le nuancier de la Commune

Paraboles :

Leur teinte doit être adaptée à la construction.

Citernes et bacs de rétention :

Ils doivent être enterrés et dissimulés aux vues extérieures.

Portails :

Ils doivent être homogènes avec les ensembles menuisés **et les coloris sont prévus dans le nuancier de la Commune.**

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

**Les clôtures seront soit pleines soit à claire-voie.**

**Leur hauteur est limitée à ~~2m~~ 1,80 m, y compris les portails. Toutefois, les clôtures pleines sont limitées à 1,20m.**

Les clôtures pleines devront présenter un aspect pierre.

Les clôtures à claire-voie devront 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. Les murs de soubassements sont autorisés en pierre dans la limite d'une hauteur de 0,50m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doivent pas excéder la cote de ~~0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité~~ 1 mètre à moins de 8 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.
- Un recul des haies végétales devra être de 0.50 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances et la hauteur la même que la clôture

La teinte des portails sera choisie avec le nuancier de la Commune

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

## Article Ua 12 — Stationnement des véhicules

**Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.**

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

**Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement créé.**

#### **Article Ua 13 — Espaces libres et plantations**

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

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

**La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la côte de 1 mètre à moins de 8 m de l'axe des carrefours.**

#### **Dans le secteur Uaa :**

- un minimum de **30%** de l'espace non bâti du tènement foncier concerné par l'autorisation d'urbanisme doit être aménagé en espaces verts. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers bâtis existants en cas d'extension des constructions.

#### **Article Ua 14 — Coefficient d'occupation du sol**

**Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.**

## II – Règlement applicable à la zone Ub

### **Caractère de zone Ub**

Il s'agit de la zone d'extension du chef-lieu ancien pour laquelle les règles du P.L.U. tendent à promouvoir le développement de l'habitat, en petits collectifs et en individuels groupés, de l'hôtellerie et de la restauration, en harmonie avec les constructions existantes du chef-lieu.

**Au sein de la zone Ub**, il est distingué :

- **le secteur Ub1** à vocation dominante d'habitat faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.
- **le secteur Ub2** à vocation dominante d'habitat et de densification du centre autour de la place de l'église, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.
- **le secteur Ubl** concerne un secteur à préserver, au regard de sa situation proche du lac et des dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front bâti face au lac.

### **Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Le stationnement des caravanes **et bateaux** hors garage, quelle qu'en soit la durée.

Le garage collectif de caravanes **et de bateaux** en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les parcs d'attractions.

Les activités qui présentent un danger ou un inconvénient, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.

**Dans le secteur Ubl** uniquement :

- les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de **1 m** de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et au bon ordonnancement des quartiers, dont l'habitat est l'occupation principale :**

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité,
- l'amélioration et l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal,

**Les constructions et installations annexes non accolées des constructions principales, sont autorisées dans les conditions suivantes :**

- qu'elles puissent être considérées comme constructions secondaires qui dépendent de la construction principale existante et désolidarisées de cette dernière.

- que leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne dépasse pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone de prospect.

#### **Les stationnements enterrés ou semi-enterrés, sous réserves :**

- que leur couverture soit végétalisée,
- que leur hauteur maximale, mesurée sur la couverture, soit inférieure ou égale à 1 m au-dessus du terrain naturel.

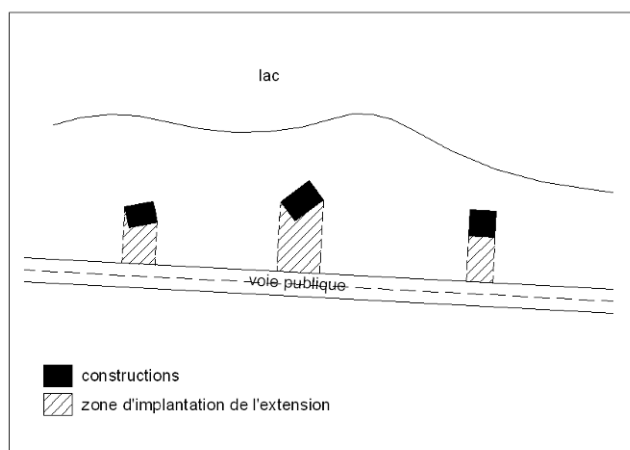
Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Dans le secteur Ubl uniquement :**

- les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions et installations annexes non accolées, sous réserves d'être réalisées dans la zone d'implantation telle que définie ci-après, côté voie publique et de ne pas être situées côté lac.
- la reconstruction après démolition, sous réserve de respecter le volume de la construction initiale.



### **Article Ub 3 – Accès et voirie**

#### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

#### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères. ~~Ainsi, Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à ces conditions, conformément à l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.~~

~~La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, 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.~~

~~La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 4 m.~~

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

#### Voies piétonnes

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, des cheminements piétons ~~et/ou cycles~~ peuvent être imposés.

#### **Article Ub 4 – Desserte par les réseaux**

~~*Nota : les références aux annexes sanitaires doivent être maintenues. Celles-ci doivent être mises à jour avec les prescriptions du Grand Anecy et du SILA. Seules les annexes sanitaires sont opposables aux demandes d'urbanisme.*~~

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés, en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citernes, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires). Une note de calcul sera transmise avec l'autorisation.~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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**
  - o 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**
  - o 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.

#### Electricité – téléphone – réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par cribles en souterrain,

#### Télédistribution

Les constructions doivent être équipées d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des logements.

#### **Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 9 m par rapport à l'axe de la RD 1508.
- 20 m par rapport à la limite du domaine lacustre.

Ces dispositions ne concernent pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m mesuré au niveau du débord de toiture.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaires et permanents) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant pour les constructions et installations un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère

naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles).

#### **Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. 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.

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En outre et uniquement, dans le secteur Ub1 :

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m rapport aux emprises domaniales.

**Ces dispositions ne concernent pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**

Les constructions et installations annexes non accolées peuvent être implantées dans la zone de prospect ou en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ou 2,60 à l'acrotère, la longueur cumulée des façades bordant les limites séparatives ne dépasse pas 12 m sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Les longueurs définies ci-avant sont mesurées au niveau du débord de toiture.

#### **Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Non-règlementé.~~

~~La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.~~

#### **Article Ub 9 – Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la superficie totale du tènement foncier constructible de l'opération, ne doit pas dépasser 0,60.

#### **Article Ub 10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

La hauteur des constructions est limitée à :

- en zone Ub et dans le secteur Ub2 : 12m,
- dans le secteur Ub1 : 11m,



- dans le secteur Ubl : ~~42m.~~ 11m.

Pour les constructions et installations annexes non accolées, la hauteur du faitage est limitée à 3,5 m.

En cas de réhabilitation la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur maximum précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

## Article Ub 11 – Aspect des constructions

### Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des restaurations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes sont traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

### Dispositions particulières :

#### Toitures :

- les toitures doivent être à deux pans. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 60 et 100%.
- le matériau à utiliser doit être d'aspect tuile écaïlle couleur foncée, proche brun nuancé.
- pour les constructions et installations annexes non accolées, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 30%.
- les toitures terrasses ainsi que les terrasses sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction. **Sauf pour les terrasses posées sur TN.**



fenêtre  
de toit en pente

du

#### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la plus grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

Elles sont limitées à :

- deux par pan de toiture et par propriété,
- 5% de la surface totale du toit.



lucarne jacobine,  
en bâtière ou à  
chevalet

#### Lucarnes :

Seules les lucarnes de type jacobines sont autorisées, sous réserve :

- de deux lucarnes maximum par pan de toiture et par propriété, lesquelles doivent être positionnées sur une même ligne,
- que leur faitage ne dépasse pas le faitage du bâtiment principal, et en cas d'implantation en bas de pente, que le plan d'élévation de la jacobine soit au maximum au niveau du plan d'élévation de la façade, sans découpe du toit.

#### Façades :

Les bardages bois doivent être :

- à lames larges verticales,

- de teinte ~~brune~~, conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- conformes à l'existant ou représenter au maximum 30% de la superficie de façade concernée, déduction faite des ouvertures.

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

#### Clayonnages :

Pour les constructions où des clayonnages anciens sont encore présents, ceux-ci doivent être conservés.

#### Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~foncée (marron, brun)~~, conforme au nuancier annexé au présent règlement.

Les volets doivent être de couleur ~~foncée (marron, vert, bordeaux)~~, conforme au nuancier annexé au présent règlement.

#### Paraboles :

Leur teinte doit être adaptée à la construction.

#### Citernes et bacs de rétention :

Ils doivent être enterrés et dissimulés aux vues extérieures.

#### Panneaux solaires et photovoltaïques :

Ils doivent être intégrés dans le plan du pan de la toiture ou dans le plan de la façade concernée.

#### Portails :

Ils doivent être homogènes avec les ensembles menuisés.

#### Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

**Leur hauteur est limitée à ~~2m~~ 1,80 m, y compris les portails.**

Les clôtures seront à claire-voie et devront 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. Les murs de soubassements sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 0,50m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doivent pas excéder la cote de ~~0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité~~, 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

La teinte des portails devra être en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal et compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement.

## **Article Ub 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé notamment :

***Pour les constructions à usage d'habitat :***

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum d'une place par logement.

***Pour les constructions et installations à usage de bureaux :***

- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Pour les constructions et installations à usage d'artisanat :***

- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur de celles-ci et ne présenter qu'un seul accès sur voie publique.

#### **Article Ub 13 – Espaces libres et plantations**

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

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

Un minimum **de 30 %** de l'espace non bâti **du tènement foncier constructible de l'opération** doit être aménagé en espaces verts. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers bâtis en cas d'extension des constructions existantes.

**La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la côte de 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.**

Les arbres de haute futaie (type peupliers) sont interdits.

#### **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

**Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.**

### III – Règlement applicable à la zone Uc

#### **Caractère de la zone Uc**

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle dominante de faible densité au caractère aéré et végétalisé. L'objectif du P.L.U. est de maintenir ses caractéristiques urbaines tout en permettant une densification adaptée.

**Au sein de la zone Uc** il est distingué :

- **un secteur Ucl** qu'il convient de préserver, au regard de sa situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac bâti.
- **un secteur Ucal** qu'il convient également de préserver, au regard de sa situation proche du lac et des dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac. Toutefois sa localisation en arrière de la route départementale par rapport au lac permet de limiter les contraintes d'implantation de ce secteur.
- **un secteur Ucb** concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 au PLU.
- **un secteur Ucx** permettant la gestion et le confortement compatible des activités économiques existantes en mixité avec l'habitat.

#### **Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Le stationnement des caravanes hors garage, quelle qu'en soit la durée.

Le garage collectif de caravanes **et de bateaux** en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les parcs d'attractions.

Les constructions et installations à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Les activités qui présentent un danger ou un inconvénient, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.

**Dans le secteur Ucb** uniquement :

- les constructions et installations à usage d'activités autres que celles admises à l'article 2 ci-après.

**Dans le secteur Ucl** uniquement :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

## Article Uc 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Sous réserve que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et au bon ordonnancement des quartiers, dont l'habitat est l'occupation principale :

- les constructions et installations à usage commercial à condition que cet usage ait vocation de service de proximité,
- l'amélioration et l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal.

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions principales, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- qu'elles puissent être considérées comme constructions secondaires qui dépendent de la construction principale existante et désolidarisées de celui-ci.
- que leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne doit pas dépasser 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone de prospect.

Les stationnements enterrés ou semi-enterrés, sous réserves :

- que leur couverture soit végétalisée,
- que leur hauteur maximale, mesurée sur la couverture, soit inférieure ou égale à 1 m au-dessus du terrain naturel.

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 clôtures sont soumises à déclaration préalable

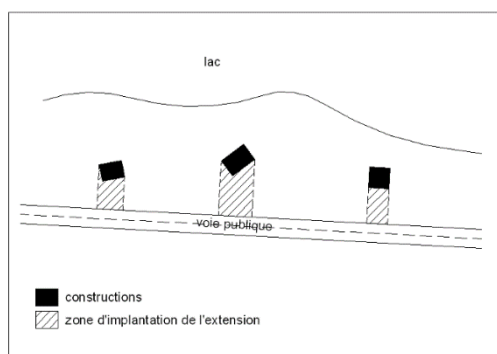
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Dans le secteur Ucb uniquement :**

- les constructions et installations à usage d'activités à condition qu'elles aient vocation de services.

**Dans le secteur Ucl uniquement :**

- les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions et installations annexes non accolées, sous réserves d'être réalisées dans la zone d'implantation telle que définie ci-après, côté voie publique et de ne pas être situées côté lac.



- la reconstruction après démolition, sous réserve de respecter le volume de la construction initiale.

**Pour les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable** (article ~~L123-1-5-7°~~ L151-19 du code de l'urbanisme) :

- elles sont identifiées par un hachurage sur le plan de zonage. Elles peuvent être réhabilitées dans les conditions énoncées à l'article Uc 11 du présent règlement.

## Article Uc 3 – Accès et voirie

### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères. **Ainsi, Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à ces conditions, conformément à l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.**

**La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, 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.**

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

### Voies piétonnes

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, des cheminements piétons **et/ou cycles** peuvent être imposés.

## Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

### Assainissement

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 et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites **en application des annexes sanitaires du PLU.**

## Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

~~Est autorisé un maximum de 30% de surfaces imperméabilisées (toitures et enrobés) sur le tènement foncier concerné.~~

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.

### 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.

### 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 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.

#### Electricité – téléphone - réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par câbles souterrains. Tous les raccordements privatifs à ces réseaux seront obligatoirement en souterrain.

#### Télédistribution

Les constructions doivent être équipées d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des logements.

### **Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 4 m par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 9 m ou **25 m (hors agglomération)** par rapport à l'axe de la RD 1508.



- 20 m par rapport aux emprises domaniales.

Ces dispositions ne concernent pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m mesuré au niveau du débord de toiture.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaires et permanents) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant pour les constructions et installations un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m **de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles)**.

#### **Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. **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.**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m avec un prospect à 45 ° par rapport aux limites séparatives. Cette disposition :

- ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
- s'applique également en cas de divisions de terrains et aux lotissements pour les limites séparatives internes.

Les constructions et installations annexes non accolées peuvent être implantées dans la zone de prospect jusqu'en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ou 2,60 à l'acrotère, la longueur cumulée des façades bordant les limites séparatives ne dépasse 12 m sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Les longueurs définies ci-avant sont mesurées au niveau du débord de toiture.

En outre et uniquement **dans le secteur Ucl** :

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m rapport aux emprises domaniales.

#### **Article Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance calculée au nu de la façade de deux constructions principales doit être d'au moins 10 m.

**La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.**

## Article Uc 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la superficie totale du tènement foncier constructible de l'opération, ne doit pas dépasser **0,25**.

## Article Uc 10 – Hauteur des constructions

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

Pour les constructions et installations annexes non accolées, la hauteur du faitage est limitée à 3,5 m.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **en zone Uc et les secteurs Ucal et Ucl : 8 m, 7,50 m**
- **dans le secteur Ucx : 11m.**

~~En cas de reconstruction, la hauteur peut atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur maximum précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.~~

## Article Uc 11 – Aspect extérieur Dispositions générales

### Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et les installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

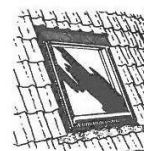
Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes sont traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

### Dispositions particulières :

#### Toitures :

- les toitures doivent être à deux pans. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 60 et 100%.
- le matériau à utiliser doit être d'aspect tuile couleur foncée proche du brun nuancé, ou gris foncé.
- pour les constructions et installations annexes non accolées, la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 30%.
- **les toitures terrasses ainsi que les terrasses sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction. Ne concerne pas les terrasses posées sur TN**



fenêtre  
de toit en pente

#### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la plus grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

Elles sont limitées à :

- trois par pan de toiture et par propriété,
- 5% de la surface totale du toit.

### Lucarnes :

Seules les lucarnes de type jacobines sont autorisées, sous réserve :

- de trois lucarnes maximum par pan de toiture et par propriété, lesquelles doivent être positionnées sur une même ligne,
- que leur faitage ne dépasse pas le faitage du bâtiment principal, et en cas d'implantation en bas de pente, que le plan d'élévation de la jacobine soit au maximum au niveau du plan d'élévation de la façade.



### Façades :

L'aspect bois est autorisé dans la limite de 80% par façade et de 60% sur l'ensemble des façades, déduction faite des ouvertures. (hors abri jardin )

Les rondins sont interdits.

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

Les enduits doivent être de teinte ~~beige ou grège~~. Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

### Menuiseries :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~grise, brune, verte ou blanche en évitant les teintes vives~~. Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

Les menuiseries et les occultations doivent être de même couleur et compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

### Paraboles :

Leur teinte devra être adaptée à la construction.

### Citernes et bacs de rétention :

Ils doivent être enterrés et dissimulés aux vues extérieures.

### Panneaux solaires et photovoltaïques :

Ils doivent être intégrés dans le plan du pan de la toiture ou dans le plan de la façade concernée.

### Portails :

Ils doivent être homogènes avec les ensembles menuisés et aux couleurs compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement.

### Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

**Leur hauteur est limitée à 2m 1,80 m, y compris les portails.**

Les clôtures seront à claire-voie et devront 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. Les murs bahuts sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 0,50m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doivent pas excéder la cote de ~~0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité~~. 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

La teinte des portails devra être en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal et compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### Vérandas :

L'aspect extérieur des parties non vitrées devra être en cohérence avec les teintes de la façade du bâtiment existant. Les toitures à un pan sont autorisées, dans la limite de 2 pans. Les débords de toit ne sont pas imposés.

### **Article Uc 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

**Pour les constructions à usage d'habitat :** ~~2 places par logement et une place extérieure possible en dehors du domaine public~~ 3 places par logement

**Pour les constructions et installations à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions et installations à usage d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article Uc 13 – Espaces libres et plantations**

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

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

Un minimum de 30 % de l'espace non bâti du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé en espaces verts. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers bâtis en cas d'extension des constructions existantes.

La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la cote de 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.

Les arbres de haute futaie (type peupliers) sont interdits.

### **Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## IV – Règlement applicable à la zone Uh

### **Caractère de la zone Uh**

Cette zone bénéficie d'une situation et d'un cadre naturel particulièrement propices à l'hébergement touristique hôtelier. L'objectif du P.L.U. est de réserver la zone à ce type d'hébergement.

La zone Uh se compose de deux secteurs :

- **un secteur Uhc** dédié à l'hôtellerie et au commerce, auquel s'appliquent les dispositions de l'article ~~L123-1-5-7°bis~~ **L151-16**
- **un secteur Uhl** dédié à l'hôtellerie et au commerce qu'il convient de préserver, conformément à sa situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac bâti.

### **Article Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

Le stationnement des caravanes **et bateaux** hors garage, quelle qu'en soit la durée.

Le garage collectif de caravanes **et bateaux** en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les parcs d'attractions.

Les activités qui présentent un danger ou un inconvénient, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Les constructions et installations à usage d'activités autres que celles admises à l'article 2 ci-après.

### **Article Uh 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de **1 m** de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la réfection et l'extension des constructions existantes dans les conditions suivantes :

- qu'elles aient usage d'hôtellerie, restaurant ou commerce à vocation de service de proximité,
- que leur extension soit limitée à 20% de la surface de plancher existante,

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions principales, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- qu'elles puissent être considérées comme constructions secondaires qui dépendent de la construction principale existante et désolidarisées de celle-ci.
- que leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne dépasse pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone de prospect.

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de limiter leur impact sur le paysage lacustre.

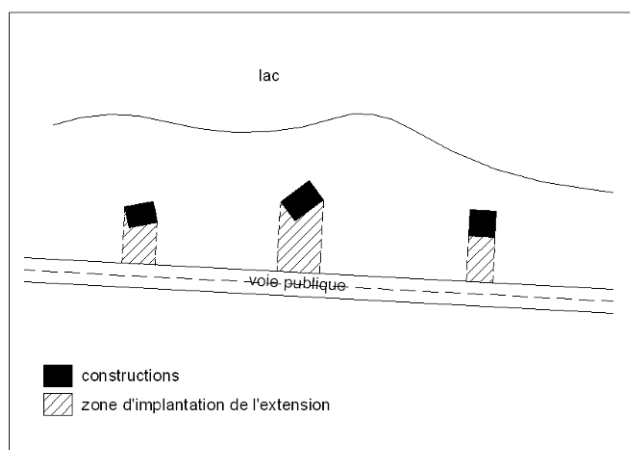
Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

**Dans le secteur Uhl uniquement :**

- les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions et installations annexes non accolées, sous réserves d'être réalisées dans la zone d'implantation telle que définie ci-après, côté voie publique et de ne pas être situées côté lac.
- la reconstruction après démolition, sous réserve de respecter le volume de la construction initiale.



**Dans le secteur Uhc uniquement :**

- l'application de l'article ~~L123-1-5-7°bis~~ **L151-16**, ceux-ci sont exclusivement réservés à la restauration. Etant donné la proximité du rivage celles-ci devront être parfaitement intégrées dans le paysage.

**Pour les constructions répertoriées** pour leur qualité remarquable (article ~~L123-1-5-7°~~ **L151-19** du code de l'urbanisme) :

- elles sont identifiées par un hachurage sur le plan de zonage. Elles peuvent être réhabilitées dans les conditions énoncées à l'article Uh 11 du présent règlement.

### Article Uh 3 – Accès et voirie

#### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

#### Voie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

#### Voies piétonnes

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, des cheminements piétons **et/ou cycles** peuvent être imposés.

### **Article Uh 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU**

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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.

#### Electricité – téléphone – réseaux numériques

L'établissement des réseaux de distribution d'énergie électrique, de desserte téléphonique et des réseaux numériques doit être en souterrain. Tous les raccordements privatifs à ces réseaux seront obligatoirement en souterrain.

#### Télédistribution



Les constructions doivent être équipées d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des logements ou hébergements.

#### **Article Uh 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article Uh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 2 m par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 9 m par rapport à l'axe de la RD 1508.
- 20 m par rapport à la limite du domaine lacustre.

Ces dispositions ne concernent pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m mesuré au niveau du débord de toiture.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaires et permanents) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant pour les constructions et installations un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m **de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles).**

#### **Article Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. **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.**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf sur les limites où il existe un mur aveugle. Dans ce cas la construction en limite est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées peuvent être implantées dans la zone de prospect ou en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ou

2,60 à l'acrotère, la longueur cumulée des façades bordant les limites séparatives ne dépasse 12 m sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Les longueurs définies ci-avant sont mesurées au niveau du débord de toiture.

En outre, **dans les secteurs Uhc et Uhl :**

- les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux emprises domaniales.

#### **Article Uh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Non règlementé.~~

~~La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.~~

#### **Article Uh 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article Uh 10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

La hauteur maximale est limitée à 12 m pour les constructions à toiture à pans.

Pour les constructions et installations annexes non accolées, la hauteur du faitage est limitée à 3,5 m.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur maximum précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

#### **Article Uh 11 – Aspect extérieur**

##### **Dispositions générales :**

En aucun cas, les constructions et les installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes seront traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

##### **Dispositions particulières :**

###### Toitures :

- les toitures doivent être à deux pans. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 60 et 100%.
- le matériau à utiliser doit être d'aspect tuile couleur foncée proche du brun nuancé, ou gris foncé.
- pour les constructions et installations annexes non accolées, la pente de toiture ne devra pas être inférieure à **30%**.

- les toitures terrasses ~~ainsi que les terrasses~~ sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction. ~~Ne sont pas concernées les terrasses posées sur TN.~~

#### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la plus grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

#### Façades :

L'aspect bois est autorisé dans la limite de 80% par façade et de 60% sur l'ensemble des façades, déduction faite des ouvertures.

Les rondins sont interdits.

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

Les enduits doivent être de teinte ~~beige ou grège.~~ Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### Clayonnages :

Pour les constructions où des clayonnages anciens sont encore présents, ceux-ci doivent être conservés.

#### Menuiseries :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~grise, brune, verte ou blanche en évitant les teintes vives.~~ Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

Les menuiseries et les occultations doivent être de même couleur ~~et~~ Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### Citernes et bacs de rétention :

Ils doivent être enterrés et dissimulés aux vues extérieures.

### Panneaux solaires et photovoltaïques :

Ils doivent être intégrés dans le plan du pan de la toiture ou dans le plan de la façade concernée.

### Portails :

Ils doivent être homogènes avec les ensembles menuisés **et aux couleurs compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement.**

### Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

**Leur hauteur est limitée à ~~2m~~ 1,80 m, y compris les portails.**

Les clôtures seront à claire-voie et devront 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. Les murs bahuts sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 0,50m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doivent pas excéder la cote de ~~0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.~~ 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

La teinte des portails devra être en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal et compatibles avec le nuancier annexé au présent règlement.

En outre et uniquement **dans le secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L 123-1-5-7°~~L151-19 du code de l'urbanisme :**

### Toitures :

Le matériau à utiliser doit être d'aspect tuile écaïlle petit moule ou 40 tuiles/m<sup>2</sup>, de teinte brun nuancé ou rouge nuancé ou similaire à la construction existante.

### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la plus grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

Elles sont limitées à :

- deux par pan de toiture et par propriété,
- 5% de la surface totale du toit.



fenêtre  
de toit en pente

### Lucarnes :

Seules les lucarnes de type jacobines sont autorisées, sous réserve :

- de deux lucarnes maximum par pan de toiture et par propriété, lesquelles doivent être positionnées sur une même ligne,
- que leur faitage ne dépasse pas le faitage du bâtiment principal, et en cas d'implantation en bas de pente, que le plan d'élévation de la jacobine soit au maximum au niveau du plan d'élévation de la façade, sans découpe du toit.



lucarne jacobine,  
en bâtière ou à  
chevalet

### Cheminées :

Elles doivent être disposées dans le tiers supérieur du toit et de teinte sombre de **façon maçonnée.**

### Façades :

Les bardages bois doivent être :

- à lames larges verticales,
- de teinte ~~brune~~, compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.
- conformes à l'existant ou représenter au maximum 30% de la superficie de façade concernée, déduction faite des ouvertures.

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

Les enduits doivent être lisses ou talochés et de teinte ~~beige ou grège~~ compatible avec le nuancier annexé au présent règlement. Ils doivent être réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

#### Clayonnages :

Pour les constructions où des clayonnages anciens sont encore présents, ceux-ci doivent être conservés.

#### Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~foncée (marron, brun)~~, compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

Les volets doivent être à battants sans écharpe et de teinte ~~foncée (marron, vert, bordeaux)~~, compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont interdits.

#### Clôtures :

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

Elles seront à claire-voie.

### **Article Uh 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par chambre et 2 places par appartement de fonction

### **Article Uh 13 – Espaces libres et plantations**

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

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

Un minimum de 30 % de l'espace non bâti du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé en espaces verts. Cette disposition ne concerne pas les tènements fonciers bâtis en cas d'extension des constructions existantes.

La hauteur des haies sera limitée à 1,80 m

La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la cote de 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.

### **Article Uh 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

## I – Règlement applicable à la zone AU

### **Caractère de la zone AU :**

La zone AU est une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation future.

Elle concerne un secteur au lieudit « Magnonnet » à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dès la réalisation de ces équipements, leur ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

### **Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à conditions de :

- limiter au strict minimum l'atteinte aux espaces agricoles et à l'activité forestière,
- prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler,
- et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions et installations, ou des aménagements autorisés dans la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

### **Article AU 3 et article 4**

Sans objet.

### **Article AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **Au-delà, le surplus sera pris en compte. De plus, ces exonérations ne pourront dépasser la limite de propriété voisine.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m. **Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### **Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. **Au-delà, le surplus sera pris en compte. De plus, ces exonérations ne pourront dépasser la limite de propriété voisine.**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne concerna pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article AU 8 à article AU13**

Sans objet.

#### **Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



## II – Règlement applicable à la zone AUc

### **Caractère de la zone AUc :**

**La zone AUc** est une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation future.

Elle concerne des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**La zone AUc**, se compose de deux secteurs :

- **un secteur AUc de Montgerbey**, à la périphérie immédiate de l'urbanisation et non desservi par la voirie publique. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée la réalisation d'une voie publique d'accès suffisante.
- **un secteur AUc1 des Près des Viviers** au sein l'urbanisation existante, nécessitant un projet d'ensemble du fait de sa superficie et de sa localisation dans le tissu bâti, et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

La priorité à l'ouverture à l'urbanisation est donnée à la zone indiquée « 1 ».

### **Article AUc 1**

Les règles applicables sont celles de la zone Uc.

### **Article AUc 2**

**Pour la zone AUc**, les règles applicables sont celles de la zone Uc.

**Pour le secteur AUc1**, les règles applicables sont celles du secteur Ucx.

### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

- le secteur AUc ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que sous la forme d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur.
- le secteur AUc1 peut s'ouvrir à l'urbanisation par tranches fonctionnelles d'opérations d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, leur superficie, leur localisation, leur configuration, leur aménagement et leur condition de desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

### **Article AUc 3 à article AUc 14**

**Pour le secteur AUc**, les règles applicables sont celles de la zone Uc.

**Pour le secteur AUc1**, les règles applicables sont celles du secteur Ucx.

### III – Règlement applicable à la zone AU<sub>p</sub>1

**La zone AU<sub>p</sub>1** est une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation future.

Elle concerne un secteur en enclave dans l'urbanisation existante à la périphérie immédiate duquel voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle nécessite un projet d'ensemble du fait de sa superficie et de sa localisation dans le tissu bâti, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

#### **Article AU<sub>p</sub>1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

#### **Article AU<sub>p</sub>1 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions à condition qu'elles aient usage d'habitation.

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions principales, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- qu'elles puissent être considérées comme constructions secondaires qui dépendent de la construction principale existante et désolidarisées de celui-ci,
- que leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne doit pas dépasser 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone de prospect,
- que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

- **la zone AU<sub>p</sub>1** ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que sous la forme d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur.

#### **Article AU<sub>p</sub>1 3 – Accès et voirie**

##### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

##### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères. **Ainsi, Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à ces conditions, conformément à l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.**

La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, 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.

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

#### Voies piétonnes

Dans le cadre des opérations d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme, des cheminements piétons peuvent être imposés.

### **Article AUp1 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés, en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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.

Electricité – téléphone – réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par câbles souterrains. Tous les raccordements privatifs à ces réseaux seront obligatoirement en souterrain.

Télédistribution

Les constructions doivent être équipées d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des logements.

**Article AUp1 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article AUp1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées doivent respecter par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m mesuré au niveau du débord de toiture.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaires et permanents) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant pour les constructions et installations un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m **de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles).**

**Article AUp1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. **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.**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives **avec un prospect à 45 °**. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations annexes non accolées peuvent être implantées dans la zone de prospect ou en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m ou 2,60 à l'acrotère, la longueur cumulée des façades bordant les limites séparatives ne dépasse 12 m sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Les longueurs définies ci-avant sont mesurées au niveau du débord de toiture.

#### **Article AUp1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance calculée au nu de la façade de deux constructions principales doit être d'au moins 10 m.  
**La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.**

#### **Article AUp1 9 – Emprise au sol**

~~Non-règlementé.~~

~~Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la superficie totale du tènement foncier constructible de l'opération, ne doit pas dépasser 0,25.~~

#### **Article AUp1 10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

Les petits collectifs seront limités à ~~12,80m~~ **11m** pour les toits à 2 pans et 9,00 pour les toitures terrasses ou plates.

L'habitat groupé et l'habitat individuel sera limité à ~~10,00m~~ **7,50m** pour les toits à 2 pans et ~~6,20~~ **6m** pour les toitures terrasses.

Pour les constructions et installations annexes non accolées, la hauteur du faîtage est limitée à 3,5 m.

#### **Article AUp1 11 – Aspect des constructions**

##### **Dispositions générales :**

En aucun cas, les constructions et les installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes sont traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

##### Toitures :

- les toitures doivent être à deux pans. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture doivent être comprises entre 60 et 100%.
- le matériau à utiliser doit être d'aspect tuile couleur foncée proche du brun nuancé, ou gris foncé.

- pour les constructions et installations annexes non accolées, la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 30%.
- les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction.

#### Fenêtres de toit :

Elles doivent être implantées dans le plan du pan de la toiture concernée, la grande dimension étant positionnée dans le sens de la pente du toit.

Elles sont limitées à :

- deux par pan de toiture et par propriété,
- 5% de la surface totale du toit.



plus

#### Lucarnes :

Seules les lucarnes de type jacobines sont autorisées, sous réserve :

- de deux lucarnes maximum par pan de toiture et par propriété, lesquelles doivent être positionnées sur une même ligne,
- que leur faitage ne dépasse pas le faitage du bâtiment principal, et en cas d'implantation en bas de pente, que le plan d'élévation de la jacobine soit au maximum au niveau du plan d'élévation de la façade.



#### Façades :

L'aspect bois est autorisé dans la limite de 80% par façade et de 60% sur l'ensemble des façades, déduction faite des ouvertures. Les rondins sont interdits.

Les pierres sèches en double mur sont autorisées avec un appareillage traditionnel. La pierre de parement est interdite.

Les enduits doivent être de teinte ~~beige ou grège~~. Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### Menuiseries :

Quel que soit le matériau, les menuiseries doivent être de couleur ~~grise, brune, verte ou blanche en évitant les teintes vives~~. Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

Les menuiseries et les occultations doivent être de même couleur et Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### Paraboles :

Leur teinte devra être adaptée à la construction.

#### Citernes et bacs de rétention :

Ils doivent être enterrés et dissimulés aux vues extérieures.

#### Panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans le plan du pan de la toiture ou dans le plan de la façade concernée.

#### Portails :

Ils doivent être homogènes avec les ensembles menuisés.

#### Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

**Leur hauteur est limitée à ~~2m~~ 1,80 m, y compris les portails.**

Les clôtures seront à claire-voie et devront 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. Les murs bahuts sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 0,50m.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :

- À proximité des carrefours, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doivent pas excéder la cote de ~~0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.~~ 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

La teinte des portails devra être en harmonie avec les menuiseries du bâtiment principal et Compatible avec le nuancier annexé au présent règlement.

#### **Article AUp1 12 – Stationnement de véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum 2 places par logement ~~et une place extérieure possible en dehors du domaine public.~~

#### **Article AUp1 13 – Espaces libres et plantations**

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

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

Un minimum de 30 % de l'espace non bâti ~~du tènement foncier constructible de l'opération~~ doit être aménagé en espaces verts.

~~La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la cote de 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.~~

Les arbres de haute futaie (type peupliers) sont interdits.

#### **Article AUp1 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## I – Règlement applicable à la zone A

### **Caractère de la zone A :**

Il s'agit d'une zone pour laquelle le PLU a un double objectif : la protection des activités agricoles et la protection des paysages qui en sont issus.

**A l'exception des services publics, les constructions et installations ne sont autorisées que lorsqu'elles sont reconnues indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles, forestières ou pastorales.**

**Au sein de la zone A,** sont distingués :

- **un secteur Ae** correspondant à une zone agricole enclavée au sein l'urbanisation où toutes constructions et installations sont interdites.
- **un secteur Ap** correspondant à des zones agricoles à forte valeur paysagère et/ou de continuités écologiques, où toutes constructions et installations sont interdites.

**Au sein de la zone A,** sont identifiées :

- **par la nomenclature Ac,** des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole dans l'objectif de permettre une gestion et extension adaptées de ces dernières situées au sein d'espaces agricoles.
- **par la nomenclature Acc,** une construction à usage d'habitation et de commerce existante non liée à l'activité agricole dans l'objectif de permettre une gestion et une extension adaptées de cette dernière située au sein d'espaces agricoles.

**Au sein de la zone A,** sont en outre identifiées :

- **les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable** au titre de article ~~L423-3-4~~ **L151-11 ou L151-19** du code de l'urbanisme, dans l'objectif de permettre leur réhabilitation et la préservation de leurs caractéristiques architecturales.

### **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans la zone A, l'ensemble de ses secteurs et nomenclatures, ainsi que pour les constructions remarquables :**

- toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

**Dans la zone A, l'ensemble de ses secteurs et nomenclatures, ainsi que pour les constructions remarquables :**

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à conditions de :
  - o limiter au strict minimum l'atteinte aux espaces agricoles et à l'activité forestière,
  - o prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler,
  - o et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions et installations, ou des aménagements autorisés dans la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- **pour les constructions identifiées par les nomenclatures Ac et Acc** uniquement, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserves que :
  - o elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante plafonnée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
  - o le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - o toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière, ou des milieux naturels, et assurer une bonne intégration dans le site.
- **pour les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable** (article ~~L123-3-4~~ L151-11 ou L151-19 du code de l'urbanisme) :
  - o elles sont identifiées par un hachurage sur le plan de zonage. Elles peuvent être réhabilitées dans les conditions énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

**Dans la zone A uniquement :**

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, 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 et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - o que soit justifiée la nécessité de séjourner sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - o que le local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
  - o que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes.
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les gîtes, 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 :
  - o aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation,
  - o ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas, sous réserve de ne pas dépasser 20% de la Surface de Plancher de ce bâtiment,
  - o et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

**Dans le secteur Ap et Ae uniquement :**

- les constructions et installations diverses à condition qu'elles soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et 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 l'atteinte à l'activité agricole et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation d'électricité, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

## **Article A 3 – Accès et voirie**

### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité

routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

#### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.

### **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

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

#### Assainissement

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 **et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.**

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires.

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

#### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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.

Electricité – téléphone - réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par câbles souterrains. Tous les raccordements privatifs à ces réseaux seront obligatoirement en souterrain.

**Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 7 m. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) 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 mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m **de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles).**

**Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. **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.**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans une zone Acc, la distance par rapport à la limite séparative peut être ramenée à 5 m**

## **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article A 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article A 10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

La hauteur maximale des constructions :

- est limitée à ~~12m~~ 8 m pour les constructions à usage agricole et forestier.
- doit s'en tenir à celle existante pour les constructions identifiées par les nomenclatures Ac et Acc.

En cas de reconstruction, la hauteur peut atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur maximum précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m est toléré si la hauteur de la dite construction dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## **Article A 11 – Aspect extérieur**

### **Dispositions générales :**

En aucun cas, les constructions et les installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes sont traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

**Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L 123-1-5-7°~~ L151-19 du code de l'urbanisme :**

- les coupes ou abatages sont interdits. Seul l'entretien sanitaire ou de sécurité est autorisé.

Pour les constructions identifiées par les nomenclatures Ac et Acc :

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone Uc.

Pour les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable au titre de l'article ~~L123-3-4~~ L151-11 ou L151-19 du Code de l'urbanisme :

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone Ua et du secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L 123-1-5-7°~~ L151-19 ou L151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone Uc.

Pour les constructions et installations à usage agricole professionnel :

Façades :

- 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.
- les bardages sont en bois.

Toitures :

- les couvertures seront en tuiles écailles ou ardoises,
- ~~— les couvertures métalliques ou fibrociment, doivent 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.

#### Article A 12 – Stationnement de véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- **pour les constructions identifiées par la nomenclature Ac,** ~~2~~ 3 places par logement ~~et une place extérieure possible en dehors du domaine public.~~
- **pour la construction identifiée par la nomenclature Acc,** 1 place par chambre.

#### Article A 13 – Espaces libres et plantations

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 exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

**La hauteur de la végétation ne doit pas excéder la côte de 1 mètre à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages.**

**Les arbres de haute futaie (type peupliers) sont interdits.**

#### Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## I – Règlement applicable à la zone N

### **Caractère de la zone N :**

Cette zone recouvre les espaces naturels, qu'ils soient montagnards ou lacustres, qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui les composent.

**Au sein de la zone N**, sont distingués :

- **un secteur Nc** couvrant l'ancienne carrière afin de permettre son réaménagement paysagé conformément à l'objectif de la charte du Parc des Bauges.
- **un secteur Ndmi** est dédié au dépôt temporaire de matériaux inertes.
- **un secteur Nep** destiné à accueillir les infrastructures et installations publiques à condition de respecter l'orientation d'aménagement n°6 concernant leur intégration écologique et paysagère.
- **un secteur Nep2** destiné à accueillir des équipements publics de type hangars communaux, où toute construction devra respecter le caractère du bâti alentour et s'intégrer dans le paysage. Ce secteur est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.

Ce secteur a obtenu une autorisation du Préfet suite à l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, conformément aux dispositions de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

- **un secteur NI** correspondant à des espaces à dominante naturelle en rives du lac qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites et des paysages lacustres.
- **un secteur Nt** couvrant le camping municipal dont il convient d'assurer une gestion adaptée à sa localisation au sein d'espaces agricoles et proches du rivage.

### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs :**

- toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

### **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

**Dans la zone N et l'ensemble de ses secteurs :**

- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à conditions de :
  - o limiter au strict minimum l'atteinte aux espaces naturels, à l'activité agricole ou forestière,
  - o prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler,
  - o et pour assurer une bonne intégration dans le site, (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation électrique, station de pompage, réservoir d'eau, etc... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions et installations, ou des aménagements autorisés dans la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site et à l'activité agricole ou forestière.
- la réfection et la restauration des constructions existantes sans changement de destination à condition d'une desserte suffisante par les réseaux.
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements à condition de faire l'objet d'une déclaration.
- les clôtures, sous réserve des dispositions de l'article 11.N.

**Dans la zone N, les secteurs NI et Nt uniquement :**

- 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 dominante du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

**Dans la zone N uniquement :**

- les installations techniques nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.
- les constructions ou installations techniques et les travaux nécessaires à la gestion forestière en application de plans de gestions réglementaires s'il y a lieu, permettant à la forêt de remplir son rôle de protection contre les risques naturels et de production.

**Dans le secteur Nc uniquement :**

- les travaux et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la requalification paysagère de l'ancienne carrière de Bredannaz. La réouverture de la carrière ne sera admise que pour une courte durée dans l'unique but de lui conférer un impact visuel définitif conforme à l'objectif de la charte du Parc. L'autorisation accordée dans ces conditions ne sera délivrée qu'une seule et unique fois.

**Dans le secteur Ndmi uniquement :**

- les dépôts de matériaux inertes à condition qu'ils fassent l'objet d'une autorisation préfectorale. En outre, il convient de suivre les règles du « guide de bonnes pratiques relatif aux installations de stockage de déchets inertes issus du BTP ».

**Dans le secteur Nep uniquement :**

- les infrastructures et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectifs de type parc relais pour les transports en commun, parking de mise à l'eau pour les activités nautiques à condition de respecter l'orientation d'aménagement n°6 concernant leur intégration écologique et paysagère.

**Dans le secteur Nep2 uniquement :**

- les constructions et installations à usage d'équipements publics et installations d'intérêt collectifs de type hangars communaux pour les services techniques, à condition de respecter l'orientation d'aménagement n°6 concernant leur intégration écologique et paysagère.

**Dans le secteur NI uniquement :**

- les constructions et installations à usage d'équipements publics et d'intérêt collectifs ou d'activités économiques à condition qu'elles nécessitent la proximité immédiate de l'eau.
- de respecter l'orientation d'aménagement n°6 concernant leur intégration écologique et paysagère.

**Dans le secteur Nt uniquement :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des activités de camping et caravanage.

**Pour les constructions à usage d'habitation existantes**, uniquement l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserves que :

- elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante plafonnée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, forestière, ou des milieux naturels, et assurer une bonne intégration dans le site.

**Pour les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable** (article ~~L123-3-4~~ L151-19 ou L151-11 du code de l'urbanisme) :

- elles sont identifiées par un hachurage sur le plan de zonage. Elles peuvent être réhabilitées dans les conditions énoncées à l'article N 11 du présent règlement.

## Article N 3 – Accès et voirie

### Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de réalisation d'un portail, il doit être implanté à au moins 5 m du domaine public pour des raisons de sécurité.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voirie publique, compte tenu de l'intensité de la circulation.

### Voirie

Les constructions et Installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères.

## Article N 4 – Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation 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 du PLU.**

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

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

### Assainissement

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 **et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU .**

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires.

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

### Eaux pluviales

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.~~

~~Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés en conformité avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Les eaux pluviales et de ruissellement ne peuvent se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement doit être conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit faire en sorte que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement (cf notes de rétention à la parcelle dans les annexes sanitaires).~~

~~Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP 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 de la voirie départementale.~~

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.

#### 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.

#### 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**
  - o 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**
  - o 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.

#### Electricité – téléphone - réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques par câbles souterrains. Tous les raccordements privatifs à ces réseaux seront obligatoirement en souterrain.

#### **Article N 5 – Caractéristiques des terrains**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 1,20 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. **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.**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 7 m. **Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) 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 mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m **de l'axe du ruisseau ou de la rive selon les cas (voir modalités de calcul des règles).**

**Dans les secteurs Nep, Nep2 et NepI uniquement :**

- sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans

le cas d'implantation en limite de propriété voisine. ~~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.~~

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. **Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.**

**Dans les secteurs Nep ,Nep2 et NepI uniquement :**

- sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m. Cette disposition ne concerne pas les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans la zone N, les secteurs Nc, Ndmi, Nep, NI et Nt :**

- non réglementé.

**Dans le secteur Nep2 uniquement :**

- la distance calculée au nu de la façade de deux constructions principales doit être d'au moins 4 m.

#### **Article N 9 – Emprise au sol**

**Dans la zone N, les secteurs Nc, Ndmi, Nep, NI et Nt :**

- non règlementé.

**Dans le secteur Nep2 uniquement :**

- le coefficient maximum d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle ne doit pas dépasser 0,30.

#### **Article N 10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La notion de terrain naturel en cas de démolition reconstruction est la moyenne du terrain périphérique de la construction initiale~~

**Dans la zone N, les secteurs Nc, Ndmi, Nep et NI :**

- la hauteur maximum des constructions et installations existantes peut être maintenue ou limitée à 9 m.

**Dans le secteur Nep2 uniquement :**

- la hauteur maximum des constructions et installations est limitée à 12 m.

**Dans le secteur Nt uniquement :**

- la hauteur maximum des constructions et installations est limitée à 9 m.

#### **Article N 11 – Aspect des constructions**

**Dispositions générales :**

En aucun cas, les constructions et les installations ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie. Elles doivent être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les constructions et installations annexes, ainsi que les extensions des constructions existantes sont traitées afin de présenter des façades et des toitures en harmonie avec la construction principale.

**Pour les constructions répertoriées pour leur qualité remarquable au titre de l'article ~~L123-3-4~~ L151-19 ou L151-11 du Code de l'urbanisme :**

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone Ua et du secteur soumis aux dispositions de l'article ~~L123-4-5-7°~~ L151-19 du Code de l'urbanisme.

**Pour les constructions à usage d'habitation existantes :**

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone Uc.

Pour les installations en zone NI :

- les toitures plates seront admises dans la limite de 10% de surface d'emprise au sol créée.

Pour les constructions et installations à usage agricole professionnel :

- les dispositions applicables sont celles de l'article 11 de la zone A.

## **Article N 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, ~~2~~ 3 places par logement

## **Article N 13 – Espaces libres et plantations**

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 exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

**Dans le secteur Nep2** uniquement :

- au minimum 30% de l'espace non bâti doit être aménagé en espaces verts.  
les arbres de haute futaie (type peupliers) sont interdits.

## **Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.