

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

Certifié conforme par le maire et
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU en
date du :

9 juillet 2020

Le Maire

SOMMAIRE :

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U) | 11 |
| SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U) | 14 |
| SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE U) | 25 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 27 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 28 |
| SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A) | 29 |
| SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A) | 33 |
| SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE A) | 43 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 45 |
| SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N) | 46 |
| SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N) | 47 |
| SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE N) | 57 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-MAURICE-DE-ROTHERENS.

- ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT -

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Précisions relatives aux destinations et sous destinations des constructions telles qu'elles sont indiquées aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme

▪ **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :**

EXPLOITATIONS AGRICOLES

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

EXPLOITATIONS FORESTIÈRES

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

▪ **HABITATION :**

LOGEMENT

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

HÉBERGEMENT

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :**

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

RESTAURATION

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE DE GROS

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

CINÉMA

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

▪ EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

EQUIPEMENTS SPORTIFS

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

INDUSTRIE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

ENTREPÔT

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

BUREAU

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions relatives aux autres termes utilisés dans le règlement

ACROTÈRE

Elément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires, constituant des dépendances de la construction principale. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, ... Elles peuvent être accolées à la construction principale, ou être isolées, mais ne doivent en aucun cas comporter une partie communicante couverte avec la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe.

EMPRISE AU SOL (

L'emprise au sol est définie par l'article R*420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le présent règlement précise que les annexes accolées sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EXTENSION

Les extensions de la construction principale constituent, elles, une augmentation de ce volume, et doivent justifier d'une partie communicante couverte avec la construction principale.

FAÎTAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quel qu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

HABITAT TRADITIONNEL

Sont considéré comme faisant parti de l'habitat traditionnel :

- les constructions édifiées avant 1950
- les constructions en pierres (éventuellement enduites) ou en pisé.

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

PLEINE-TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable et naturel sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)

- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SURFACE DE PLANCHER (article R112-2 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TÈNEMENT

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

TOITURES

Le règlement utilise un lexique spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale :

- les croupes : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux sur des toitures à deux pans (la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité)
- les toitures à 4 pans avec arrête : la réunification des 4 pans de la toiture ne fera en aucun cas en un point unique au sommet de celle-ci

La toiture-terrasse est toiture plate (pouvant inclure une très faible pente pour permettre la gestion des eaux de pluie), accessible ou non.

VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

VOIES PRIVÉES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements.

- ARTICLE 3 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME -

Article L111-3 du code de l'urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Article L152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- ARTICLE 4 : LECTURE DU REGLEMENT

Lorsque cela n'est pas précisé, les dispositions règlementaires s'appliquent à tous les sous-secteurs de la zone concernée.

Lorsque les dispositions s'appliquent à un sous-secteur spécifique (Ua par exemple), les règles sont présentées sous forme d'un tableau.

Les encadrés en couleur font référence aux éléments de superposition du zonage

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs correspondant à l'emprise des zones constructibles pour une vocation première d'habitat, mais où la mixité des fonctions urbaines est permise en U, et des secteurs destinés à des équipements publics Ueq.

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Le tableau dessous indique les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites :

| Liste des destinations | Liste des sous-destinations | Zone U | Zone Ueq |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitations agricoles et forestières (toutes ses sous-destinations) | | <i>Interdites</i> | |
| Habitat | Logements | Autorisées | <i>Interdites</i> |
| | Hébergements | Autorisés | Autorisés |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | <i>Autorisée uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 300 m². L'évolution des structures existantes supérieures à 300 m² de surface de plancher reste toutefois autorisée dans les conditions indiquées dans la suite du règlement.</i> | <i>Autorisée uniquement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 300 m² d'emprise au sol, dans les conditions indiquées dans la suite du règlement.</i> |
| | Restauration | Autorisées | Autorisées |
| | Commerces de gros | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisées | Autorisées |
| | Hébergements hôteliers et touristiques | Autorisées | Autorisées |
| | Cinéma | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics (toutes ses sous destinations) | | Autorisées | |
| Autres activités du secteur secondaire et tertiaire | Industries | <i>Autorisée uniquement dans le cadre de l'extension des structures existantes dans les conditions indiquées dans la suite du règlement.</i> | <i>Interdites</i> |
| | Entrepôt | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> |
| | Bureau | Autorisées | Autorisées |
| | Centre de congrès et d'exposition | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> |

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont interdits** au sein de tous les sous secteurs de la zone Urbaine :

- Les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux destinations, sous destinations, aux usages et affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous secteurs.

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

PREVENTION DES RISQUES DE POLLUTION DU Puits ET DU MARAIS DES RIVES

De manière générale, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux, sont interdits :

- Les affouillements/exhaussements non liés aux occupations/utilisations du sol autorisées, et non liées aux travaux liés à l'entretien et à l'exploitation des réseaux
- les dépôts de toute nature, en dehors des stockages temporaires nécessaires aux activités économiques existantes
- Les rejets de toute nature.
- Les enfouissements de matériaux ou de matières organiques, et l'utilisation de gravats pour le remodelage des terrains
- L'utilisation des pesticides ou de produits phytosanitaires
- Les épandages, en dehors des engrais minéraux et de l'épandage du compost (hors boue de station d'épuration)
- l'exploitation de nappe par un pompage privé

Les temps de pâturage des animaux seront limités et celui-ci devra être extensif.

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quelques soit les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante

- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE -

✓ Mixité sociale de la zone

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer l'arrondi inférieur).

Ainsi les coefficients d'emprise au sol maximum à appliquer seront les suivants :

| | Zone U | Zone Ueq |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Pour les projets ne justifiant pas des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux indiqués ci dessus | CES ≤ 0,6 | Non réglementé |
| Pour les projets justifiant des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs indiqués ci dessus | CES ≤ 0,72 | |

✓ Mixité fonctionnelle de la zone

Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'**emprise au sol** d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus lorsqu'ils sont supérieurs à 1 m par rapport à la façade. Les piscines, annexes, ... sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, les éléments extérieurs tels que les murs, escaliers détachés, voiries ... sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à :

Règles à appliquer pour toutes les destinations / sous-destinations autorisées dans la zone

| | Zone U | Ueq |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Pour les projets ne justifiant pas des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques | CES ≤ 0,6 | Non réglementé |
| Pour les projets justifiant des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques | CES ≤ 0,72 | |

Règles à appliquer pour toutes les sous-destinations d'industrie et d'artisanat/commerces de services

En plus des coefficients d'emprise au sol indiqués ci-dessus, l'évolution des constructions à sous-destination d'industrie et d'artisanat/commerces de services est autorisée :

- dans la limite d'une enveloppe de 500 m² d'emprise au sol (comprenant les extensions du bâti existant et de ses éventuelles annexes accolées)
- avec une possibilité de création d'une annexe isolée supplémentaire limitée à 100 m² d'emprise au sol

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain naturel (les parties situées sous le terrain après travaux, appelées excavations, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

| | Zone U | Ueq |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Pour les constructions principales : | La hauteur devra être inférieure à 10 m au faîtage et inférieure à 7 m à l'acrotère. | La hauteur devra être inférieure à 10 m au faîtage et inférieure à 7 m à l'acrotère |
| Pour les annexes accolées et les extensions : | La hauteur sera limitée à celle de la construction principale. | |
| Pour les annexes isolées : | La hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère. | |

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

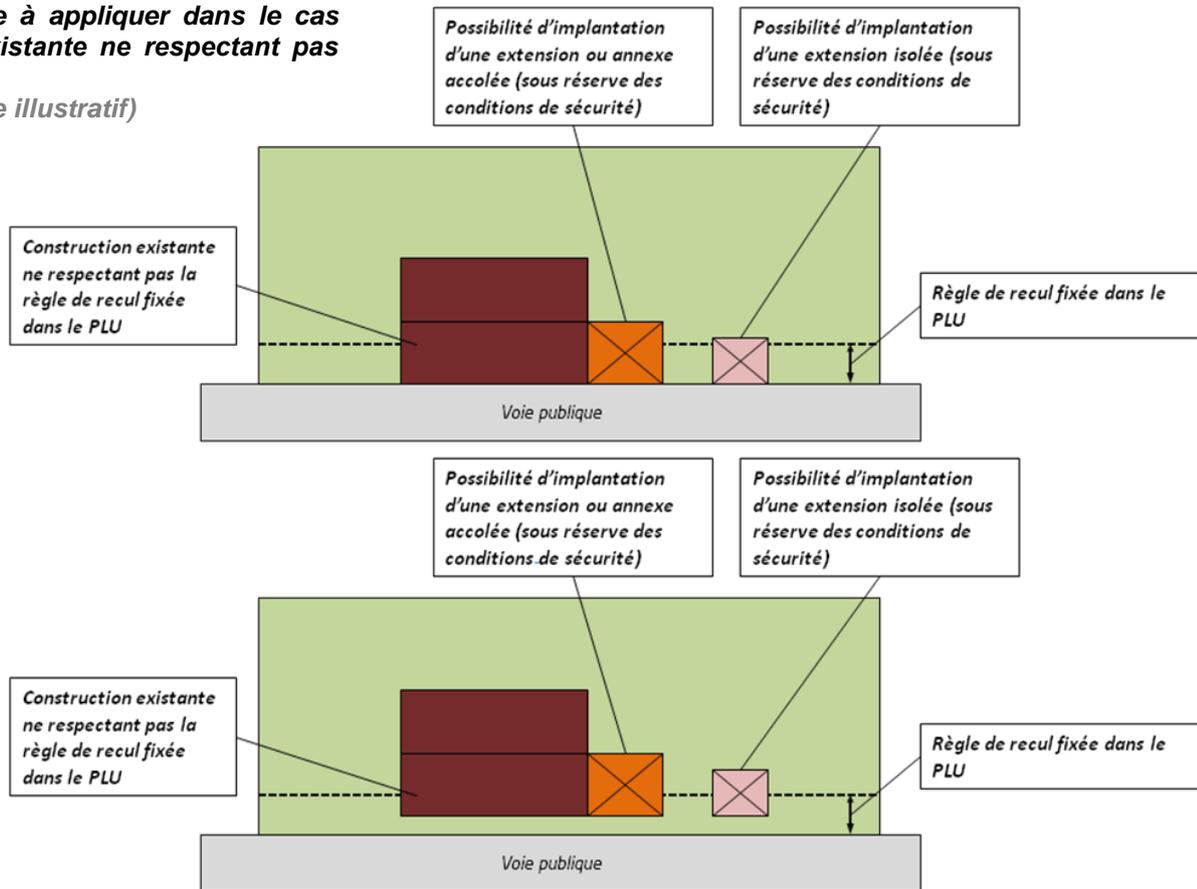
- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Certains secteurs situés sur Borgey/Bornet pourront déroger aux règles fixées ci-dessous. Ils sont indiqués dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ce secteur.

Les règles à appliquer :

| Zone U | Zone Ueq |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>Le recul fixé est de 2 m minimum de l'emprise publique ou l'alignement d'un front bâti existant</p> <p>Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.</p> <p>Le portail d'entrée ou entrée de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation, notamment en période hivernale.</p> | Le recul est libre. |

Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 10 m² (hors piscine), dont l'implantation est libre

Certains secteurs situés sur Borgey/Bornet pourront déroger aux règles fixées ci-dessous. Ils sont indiqués dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ce secteur.

Les règles à appliquer :

| | Zone U | Zone Ueq |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Constructions principales, annexes accolées et extensions : | <p>L'implantation des constructions principales, extensions et annexe accolées ou isolées s'effectuera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite dans le cas de constructions principales jumelées et édifiées de manière simultanées - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m. <p>Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).</p> | Le recul est libre. |

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Annexes isolées du volume principal de l'habitation : | Elles devront alors s'établir : - soit en limite séparative sur une longueur maximum de 5 ml linéaire - soit à une distance minimum de la limite de H/2 en tout point de la construction. | |
| Cas particulier des piscines : | L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. | |

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)

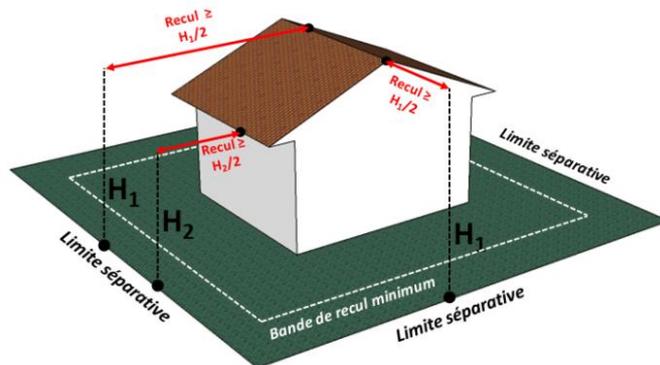
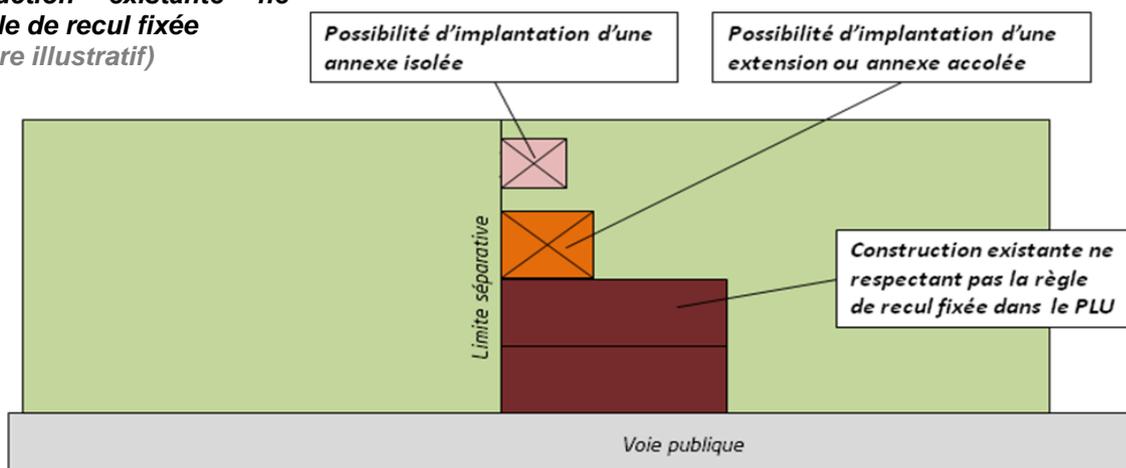


Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-43-5° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES ESPACES VERTS A PRESERVER

- Seuls sont autorisés les nouveaux abris de jardins, d'une surface inférieure à 10 m², et d'une unité maximum par propriété à compter de la date d'approbation du PLU
- l'extension des constructions qui jouxtent le secteur concerné

✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

| | Zone U | Zone Ueq |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat | <p>2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).</p> <p>De plus, la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m².</p> | <i>Destination interdite sur ce sous-secteur</i> |
| Règles à appliquer pour les constructions à destination autre | Le nombre et le recul des annexes est libre | |

Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient équipées d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 2 m³ destinée exclusivement à leur remplissage en période de basses eaux, annoncée par arrêté municipal.

✓ **Disposition/agencement des volumes**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DE L'AVANT PAYS SAVOYARD

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faitage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti



▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé ou pierre : du beige ocré au gris clair
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés* (chainage, escalier, balcon, ...), sauf impératifs techniques
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés*, sauf impératifs techniques



▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faitages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux), sauf impératifs techniques
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à grise foncée (le rouge vif est proscrit).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés* (épis de faitages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques



* à appréhender au sens des matériaux, comme des couleurs

✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux annexes isolées inférieures à 10 m².

Les règles à appliquer :

| | Zone U | Zone Ueq |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions principales, extensions annexes accolées et annexes isolées supérieures à 10 m² : | <ul style="list-style-type: none">- La couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).- Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur)- Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.- L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.- Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles. | <p>La couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).</p> <p>Les couleurs vives dont le blanc pur) sont limitées à une surface inférieure à 20 % de la façade</p> <p>L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois</p> |

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 10 m²

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

| | Zone U | Zone Ueq |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Constructions principales avec toitures à pentes : | <p>Elles devront être au choix :</p> <ul style="list-style-type: none">- à deux pans (avec ou sans croupe)- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe) <p>Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.</p> <p>Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none">- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p> <p>Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).</p> | |

| | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions principales avec toitures plates : | Elles devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts. |
| Pour les annexes (isolées ou accolées) : | Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question. |

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

La règle d'emprise au sol maximale (énoncée dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions ») **pourra être augmentée jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

| | Zone U |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Pour les projets ne justifiant pas des dispositifs de dépassement de densité liés aux performances énergétiques indiquées ci dessus | CES ≤ 0,6 |
| Pour les projets justifiant des dispositifs de dépassement de densité liés aux performances énergétiques indiquées ci dessus | CES ≤ 0,72 |

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

✓ Règles liées aux terrassements

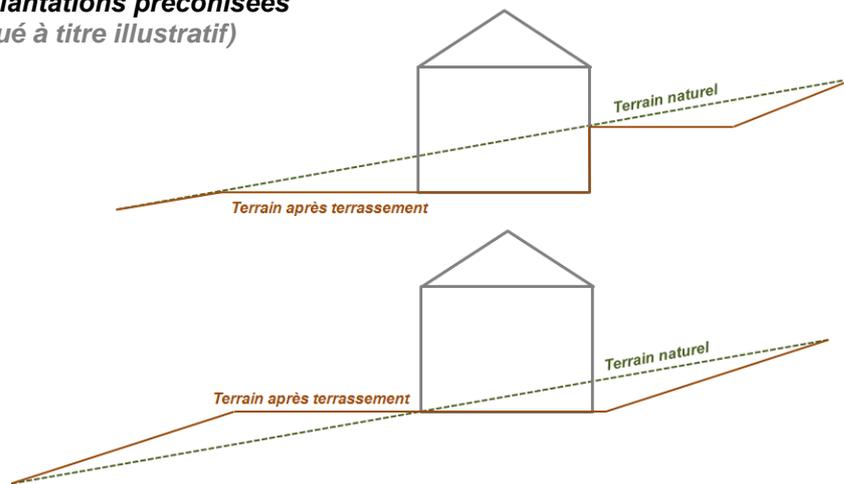
De manière générale, il faut respecter la topographie du terrain naturel afin d'inciter les maîtres d'oeuvre à concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de -chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

- à limiter la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 5 % (dans le cas où la pente la pente moyenne du tènement est supérieure à 5%, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire). De plus la hauteur des remblais devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative

Exemple d'implantations préconisées
(Schéma indiqué à titre illustratif)



- Les murs de soutènement ne pourront être autorisés que s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas, **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain**. Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la terre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois vertical soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

- Leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires)

- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes.

De plus, la hauteur des remblais et des murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs de type brise-vue et totalement opaques sont proscrits.

Les murs pleins maçonnés sont interdits en clôture.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

De plus, pour toute opération

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ...) - voir liste dans le glossaire –

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable

- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie)

- il doit pouvoir être végétalisé ou planté

Un coefficient minimum de pleine terre est imposé par rapport à la taille de la parcelle :

| | Zone U |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Pour les projets ne bénéficiant pas des dispositifs de dépassement de densité (logements locatifs sociaux et performances énergétiques) | ≥ 25% |
| Pour les projets bénéficiant des dispositifs de dépassement de densité (logements locatifs sociaux et performances énergétiques) | ≥ 20% |

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions. Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Le stationnement, ainsi que les zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

| Destination | Sous destinations | Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non) |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitat | Logements | 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante 1 emplacement par logement locatif social |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | 1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher |
| | Restauration | 1 emplacement pour 4 couverts. Cette disposition pourra néanmoins être adaptée en permettant du stationnement sur des parkings publics. |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 emplacement par chambre |
| Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher |

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE U)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, éviter tout ruissellement direct sur la chaussée et dégrader la situation hydraulique à l'aval. De plus, les eaux de pluie seront gérées :

- En priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- En les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

Afin d'éviter tout désordre sur les voiries communales et départementales, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par le constructeur ou aménageur, au droit des accès créés.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement des ouvrages pluviaux des voiries.

Toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement, en particulier des talus routiers pour les terrains situés en amont des routes et l'entretien des dispositifs techniques de gestion alternatives des eaux pluviales (noues, revêtement poreux...) devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant les ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'électricité**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale à destination :

- d'habitat
 - de commerce et activités de services
 - d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les objectifs d'urbanisme et d'aménagement des zones AU sont compris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des zones, équipées ou non, à protéger de toute urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles qui participent, par ailleurs, à la qualité des paysages par leur ouverture, et à la biodiversité du territoire.

Elles peuvent comporter des constructions ou groupes de constructions existants ayant une vocation autre qu'agricole (par exemple de l'habitat), ainsi que les jardins et/ou terrains d'agrément de logement existant

Elles comportent des sous-secteurs liés à l'usage des sols en fonction de la saisonnalité ou liés à l'intérêt spécifique de certains espaces.

On distingue ainsi les sous-secteurs :

Les zones A : correspondant aux secteurs sont réservés aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.

Les zones Aco : Corridors écologiques en milieu agricole, à préserver pour sa fonction écologique

Les zones Aré : Réservoirs de biodiversité en milieu agricole, à préserver pour son intérêt écologique

Les zones Ap : Secteurs à préserver du point de vue de sa qualité paysagère, où toute nouvelle construction, même à vocation agricole, est interdite

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Le tableau dessous indique les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites :

| Liste des destinations | Liste des sous-destinations | Zone A | Zone Aco | Zone Ap | Zone Aré |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitations agricoles | <i>Sont autorisées :</i> - les constructions nécessaires à l'exploitation agricole* - les constructions sous réserve des conditions suivantes : - Les locaux de surveillance de l'exploitation sont autorisés uniquement s'ils sont situés dans le volume du bâtiment d'exploitation dans la limite de 40 m ² de surface de plancher et s'ils sont rendus nécessaires par la nature de l'activité agricole | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> | |
| | Exploitations forestière | <i>Interdites</i> | | | |
| Habitat | Logements | <i>Les constructions ne sont autorisées uniquement que pour l'évolution de l'habitat existant, ou dans le cadre d'un changement de destination.</i> | <i>Autorisées uniquement pour l'extension de l'habitat existant, ou dans le cadre d'un changement de destination</i> | <i>Autorisées uniquement dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, et dans le cadre d'un changement de destination</i> | <i>Interdites</i> |
| | Hébergements | <i>Interdites</i> | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerces de détail | <i>Interdites</i> | | | |
| | Restauration | <i>Autorisées dans la limite maximale de 300 m² de surface de plancher</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées uniquement dans le volume d'un bâtiment existant, et dans le cadre d'un changement de destination</i> | <i>Interdites</i> |
| | Commerces de gros | <i>Interdites</i> | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <i>Interdites</i> | | | |

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Commerces et activités de services | Hébergements hôteliers et touristiques | <i>Autorisées dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site dans d'une emprise au sol du bâtiment de 180 m² au maximum</i> | <i>Interdites</i> | <i>Interdites</i> |
| | Cinémas | <i>Interdites</i> | | |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics <i>(toutes ses sous destinations)</i> | | <i>Autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors :</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) foncière où elles sont implantées, | | |
| Autres activités du secteur secondaire et tertiaire <i>(toutes ses sous destinations)</i> | | <i>Interdites</i> | | |

*Dans les zones A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise à la CDPENAF.

De même, les constructions ou extensions destinées à un hébergement touristique sont autorisés dans la limite de 80 m² de surface de plancher et dès lors qu'elles constituent un complément d'activités nécessaire à l'activité agricole.

✓ **Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités**

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **seuls sont autorisés** au sein de tous les sous secteurs de la zone Agricole :

- Les travaux de restauration écologique
 - Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux destinations, sous destinations, aux usages et affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous-secteurs.

De plus :

| En Zone Aré |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'usage du sol ne devra en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie.</p> <p>Les activités agricoles sur ces zones pourraient privilégier le pâturage extensif, avec une fauche raisonnée et en évitant le retournement des terres.</p> |

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

PREVENTION DES RISQUES DE POLLUTION DU PUIT ET DU MARAIS DES RIVES

De manière générale, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux, sont interdits :

- Toute nouvelle construction à usage agricole, y compris les extensions de la stabulation existante
- La création de nouvelles voies de circulation et de parking
- Les affouillements/exhaussements non liés aux occupations/utilisations des sols autorisés, et non liées aux travaux liés à l'entretien et à l'exploitation des réseaux
- les dépôts de toute nature, en dehors des stockages temporaires nécessaires aux activités économiques existantes
- Les rejets de toute nature.
- Les enfouissements de matériaux ou de matières organiques, et l'utilisation de gravats pour le remodelage des terrains
- L'utilisation des pesticides ou de produits phytosanitaires
- Les épandages, en dehors des engrais minéraux et de l'épandage du compost (hors boue de station d'épuration)
- l'exploitation de nappe par un pompage privé

Les temps de pâturage des animaux seront limités et celui-ci devra être extensif.

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quelques soit les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Se superpose aux zones du PLU, un secteur identifié aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source.

✓ **Changement de destination des bâtiments existants**

Se superpose aux zones du PLU, des bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-35 impliquant des dispositions particulières :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- pour les bâtiments repérés au plan de zonage
- pour les destinations d'habitat
- pour les sous-destinations de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique,
- si celui-ci est effectué dans le volume existant

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique en termes de règles d'urbanisme

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'**emprise au sol** d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus lorsqu'ils sont supérieurs à 1 m par rapport à la façade. Les piscines, annexes, ... sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, les éléments extérieurs tels que les murs, escaliers détachés, voiries ... sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

| | Zone A | Zone Ap | Aco |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pour la construction principale et ses éventuelles extensions et annexes accolées | L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 180 m ² d'emprise au sol. | | L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 100 m ² d'emprise au sol. |
| Pour les annexes (isolées ou accolées) : | La construction de 2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 50 m ² maximum d'emprise au sol. | | La construction d'une seule annexe isolée est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20 m ² maximum d'emprise au sol. |

Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient équipées d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 2 m³ destinée exclusivement à leur remplissage en période de basses eaux, annoncée par arrêté municipal.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain naturel (les parties situées sous le terrain après travaux, appelées excavations, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m à l'égout de toiture pour les bâtiments principaux
- 6 mètres pour les tunnels

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

La hauteur devra être inférieure à 10 m au faîtage et inférieure à 7 m à l'acrotère

Pour les annexes accolées et les extensions :

La hauteur sera limitée à celle de la construction principale

Pour les annexes isolées :

La hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

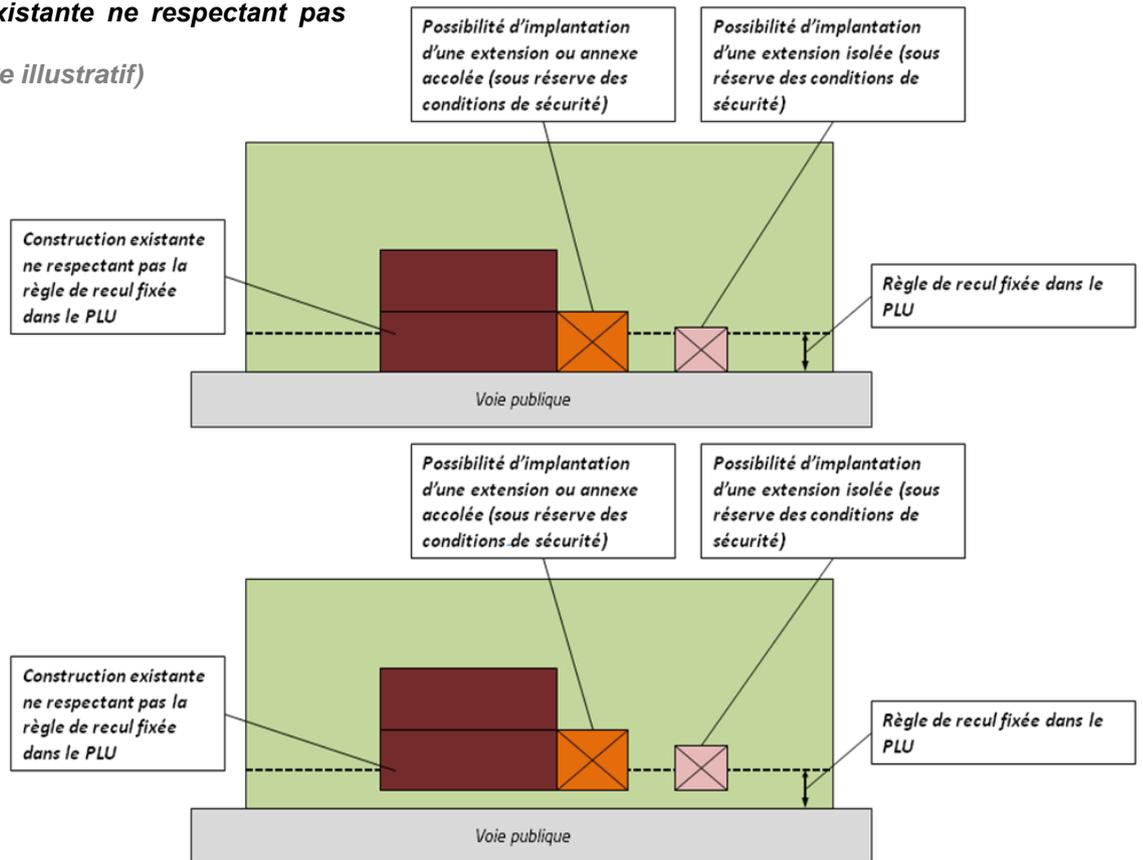
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Le recul fixé est de 5 m de l'emprise publique.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.

Le portail d'entrée ou entrée de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation, notamment en période hivernale.

Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillies en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 10 m² (hors piscine), dont l'implantation est libre

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole

L'implantation des constructions agricole est libre par rapport aux limites séparative, tout en veillant préservant une distance minimum :

- de 50 m par aux constructions à destination d'habitat pour les bâtiments de stockage
- de 100 m par aux constructions à destination d'habitat pour les bâtiments accueillant du bétail

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'implantation des constructions principales, extensions et annexes accolées s'effectuera avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m.

L'implantation des **annexes isolées du volume principal de l'habitation** devront alors s'établir :

- soit en limite séparative sur une longueur maximum de 5 ml linéaire
- soit à une distance minimum de la limite de H/2 en tout point de la construction

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).

L'implantation des **piscines** s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)

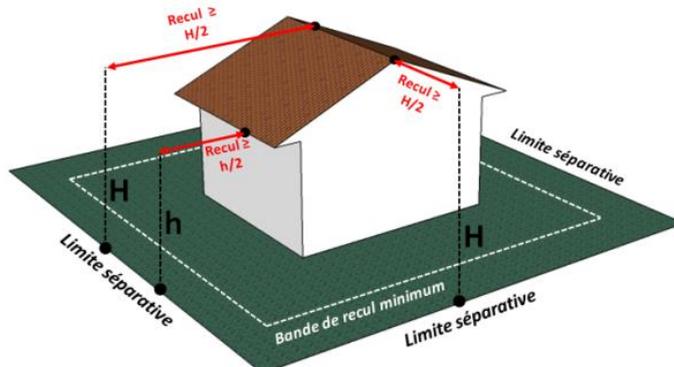
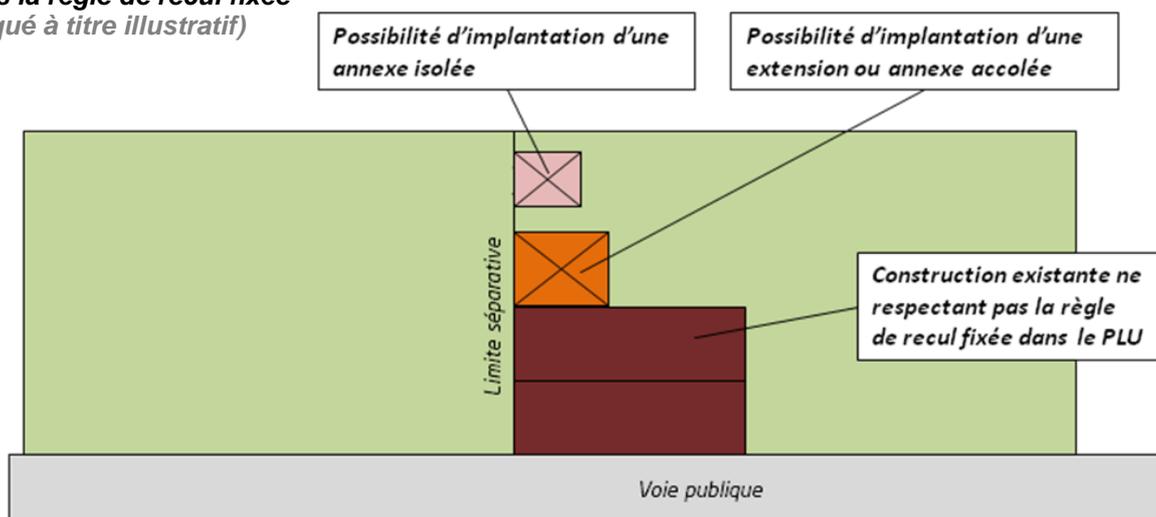


Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

| | En Zone A | En zone Ap | En Zone Aco |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre d'annexe maximum | 2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement). | | 1 seule annexe isolée est autorisée à compter de la date d'approbation du PLU |
| Surface des annexes | La surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m ² | | La surface de cette annexe isolée ne devra pas excéder 20 m ² |
| Distance d'implantation des annexes | Elles devront s'implanter au maximum à 10 m de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches) | | Elle devra s'implanter au maximum à 10 m de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches) |

Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient équipées d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 2 m³ destinée exclusivement à leur remplissage en période de basses eaux, annoncée par arrêté municipal.

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les constructions agricoles doivent être implantées en harmonie avec les paysages et la topographie :

- Les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux, en privilégiant les implantations encastrées en cas de forte pente
- elles doivent être si possible adossées à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (butte de relief, lisière de forêt, ...)

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DE L'AVANT PAYS SAVOYARD

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faitage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti



▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé ou pierre : du beige ocré au gris clair
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés* (chainage, escalier, balcon, ...), sauf impératifs techniques
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés*, sauf impératifs techniques



▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faitages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux), sauf impératifs techniques
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à grise foncée (le rouge vif est proscrit).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés* (épis de faitages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques



* à appréhender au sens des matériaux, comme des couleurs

✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits
Les couleurs vives sont interdites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux annexes isolées inférieures à 10 m²

Les règles à appliquer :

- La couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).
- Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur)
- Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
- L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.
- Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les toitures devront avoir une pente d'au minimum 20%.
Les couvertures vives sont proscrites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux annexes isolées inférieures à 10 m²

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

Pour les constructions principales avec toitures à pan :

Elles devront être au choix :

- à deux pans (avec ou sans croupe)
- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.

Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.
- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

Pour les constructions principales avec toitures plates

Elles devront être végétalisées. Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts.

Pour les annexes (isolées ou accolées) :

Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

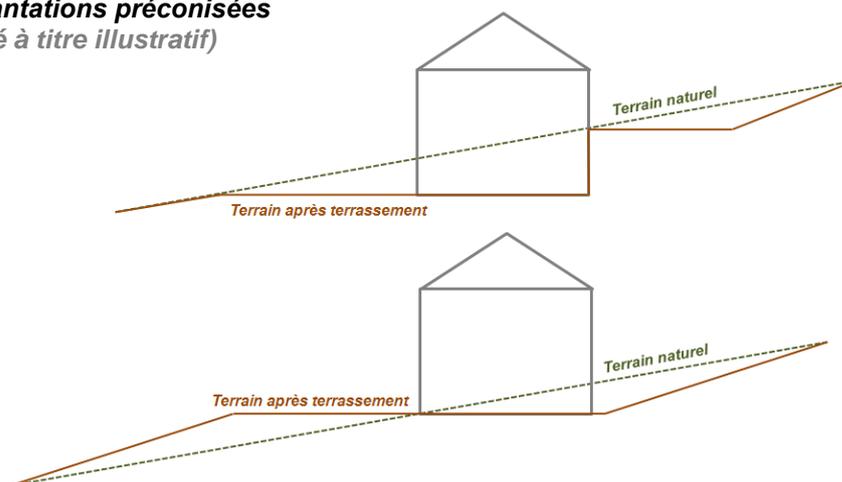
✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, il faut respecter la topographie du terrain naturel afin d'inciter les maîtres d'oeuvre à concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).
- à limiter la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du terrain est inférieure à 5 % (dans le cas où la pente moyenne du terrain est supérieure à 5%, la hauteur des déblais/remblais sera limitée au strict nécessaire). De plus la hauteur des remblais devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Les murs de soutènement ne pourront être autorisés que s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la terre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois vertical soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

- Leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires)

- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes.

De plus la hauteur des remblais et des murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures

- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs de type brise-vue et totalement opaques sont proscrits.

Les murs pleins maçonnés sont interdits en clôture.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, robinier faux acacia, ailante).

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre des articles R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES HAIES REPEREES

- En dehors opérations justifiées par des motifs d'entretien, sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérées est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité paysagère et écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

Les interventions sur les haies repérées sont soumises à déclaration préalable.

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques
- ne doit ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE A)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (des dispositions alternatives pourront être mises en place dans le cas de constructions implantées proche de l'alignement)

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Néanmoins, sous réserve des conditions sanitaires et d'hygiène, l'utilisation d'une source privée reste possible.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement collectif.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, éviter tout ruissellement direct sur la chaussée et dégrader la situation hydraulique à l'aval. De plus les eaux de pluie seront gérées :

- En priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- En les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

Afin d'éviter tout désordre sur les voiries communales et départementales, le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement et quelle qu'en soit la provenance, devra être pris en charge par le constructeur ou aménageur, au droit des accès créés.

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement des ouvrages pluviaux des voiries.

Toute infiltration dans les sols prendra en compte les éventuelles problématiques de ravinement et d'affouillement, en particulier des talus routiers pour les terrains situés en amont des routes et l'entretien des

dispositifs techniques de gestion alternatives des eaux pluviales (noues, revêtement poreux...) devra garantir leur capacité de stockage et d'infiltration.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant les ouvrages hydrauliques doivent permettre, en tout temps, le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont des zones, équipées ou non, à protéger de toute urbanisation en raison :

- de la qualité des sites et des paysages
- de leur richesse naturelle et de leur rôle dans la biodiversité du territoire
- de l'exploitation forestière qui peut en être fait

Elles peuvent comporter des sous-secteurs dont le caractère naturel est à préserver mais à vocation spécifique.

On distingue ainsi les sous-secteurs :

- ✓ **Les zones N** correspondant aux secteurs du territoire couverts par des espaces naturels et forestiers
- ✓ **Les zones Nré, les espaces d'intérêt environnemental** (pelouse sèche, zone humide, ZNIEFF et Natura 2000) réservoirs de biodiversité propices à l'habitat de la faune et de la flore et à préserver
- ✓ **Les zones Nco représentant les corridors biologiques** propices au déplacement de la faune en milieu naturel ou forestier

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Le tableau dessous indique les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites :

| Liste des destinations | Liste des sous-destinations | Zone N | Zone Nco | Zone Nré |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitations agricoles | <i>Interdites</i> | | |
| | Exploitations forestière | Autorisées | <i>Interdites</i> | |
| Habitat | Logements | <i>Autorisées uniquement pour l'évolution de l'habitat existant (extension autorisée)</i> | <i>Interdites</i> | |
| | Hébergements | <i>Interdites</i> | | |
| Commerces et activités de services (toutes ses sous destinations) | | <i>Interdites</i> | | |
| Equipements d'intérêt collectifs et services publics (toutes ses sous destinations) | | <i>Autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors :</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité ➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) foncière où elles sont implantées, | | |
| Autres activités du secteur secondaire et tertiaire (toutes ses sous destinations) | | <i>Interdites</i> | | |

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **seuls sont autorisés** au sein de tous les sous secteurs de la zone naturelle :

- Les travaux de restauration écologique
 - Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux destinations, sous destinations, aux usages et affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous-secteurs.

De plus :

| En Zone Nré |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'usage du sol ne devra en au cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie. |

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1° impliquant des dispositions particulières :

PREVENTION DES RISQUES DE POLLUTION DU Puits ET DU MARAIS DES RIVES

De manière générale, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux, sont interdits :

- Toute nouvelle construction à usage agricole, y compris les extensions de la stabulation existante
- La création de nouvelles voies de circulation et de parking
- Les affouillement/exhaussement non liés aux occupations/utilisations du sol autorisées, et non liées aux travaux liés à l'entretien et à l'exploitation des réseaux
- les dépôts de toute nature, en dehors des stockages temporaires nécessaires aux activités économiques existantes
- Les rejets de toute nature.
- Les enfouissements de matériaux ou de matières organiques, et l'utilisation de gravats pour le remodelage des terrains
- L'utilisation des pesticides ou de produits phytosanitaires
- Les épandages, en dehors des engrais minéraux et de l'épandage du compost (hors boue de station d'épuration)
- l'exploitation de nappe par un pompage privé

Les temps de pâturage des animaux seront limités et celui-ci devra être extensif.

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quelques soit les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Se superpose aux zones du PLU, un secteur identifié aux documents graphiques, au titre de l'article R151-34-1°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source (en annexe)

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée si le sinistre n'est pas lié à un risque naturel impactant la zone
- pourra s'effectuer à l'identique en termes de règles d'urbanisme

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, s'effectuera en respectant les règles du présent PLU **ou** pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante sous réserve de prescriptions particulières, notamment en matière de sécurité.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'**emprise au sol** d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus lorsqu'ils sont supérieurs à 1 m par rapport à la façade. Les piscines, annexes, ... sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, les éléments extérieurs tels que les murs, escaliers détachés, voiries ... sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Elle se calcule également par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située dans la zone.

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones U et ses sous-secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour la construction principale :

L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 180 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes isolées :

La construction de 2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol.

Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient équipées d'une cuve de récupération d'eau de pluie de 2 m³ destinée exclusivement à leur remplissage en période de basses eaux, annoncée par arrêté municipal.

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du terrain naturel (les parties situées sous le terrain après travaux, appelées excavations, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Pour les constructions principales

La hauteur devra être inférieure à 10 m au faîtage et inférieure à 7 m à l'acrotère

Pour les annexes accolées et les extensions

La hauteur sera limitée à celle de la construction principale

Pour les annexes isolées

La hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public.
- Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles à appliquer :

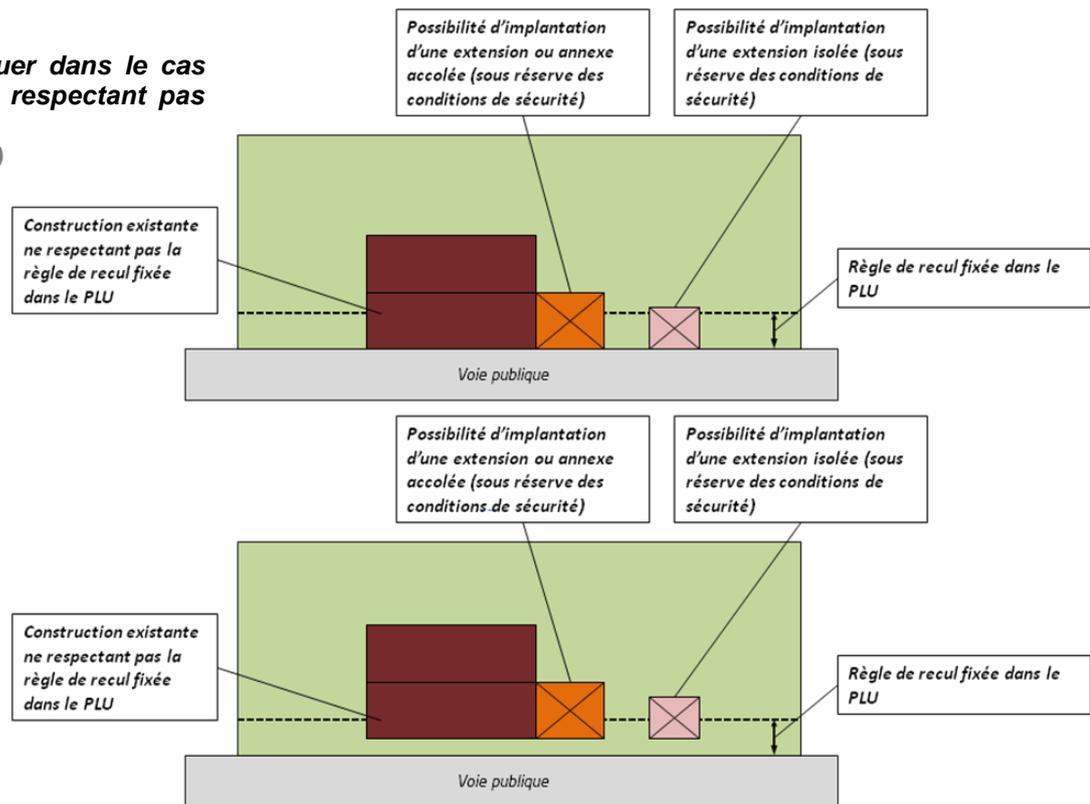
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Le recul fixé est de 5 m minimum de l'emprise publique.

Le portail d'entrée ou entrée de garages doivent être réalisées de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation, notamment en période hivernale.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.

Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux annexes isolées inférieures à 10 m² (hors piscine), dont l'implantation est libre

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'implantation des constructions principales, extensions et annexes accolées s'effectuera avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m.

L'implantation des annexes isolées du volume principal de l'habitation devront alors s'établir :

- soit en limite séparative sur une longueur maximum de 5 ml linéaire
- soit à une distance minimum de la limite de H/2 en tout point de la construction

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)

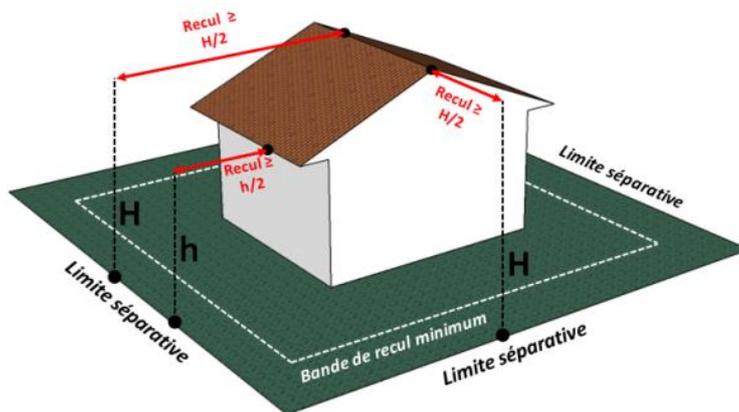
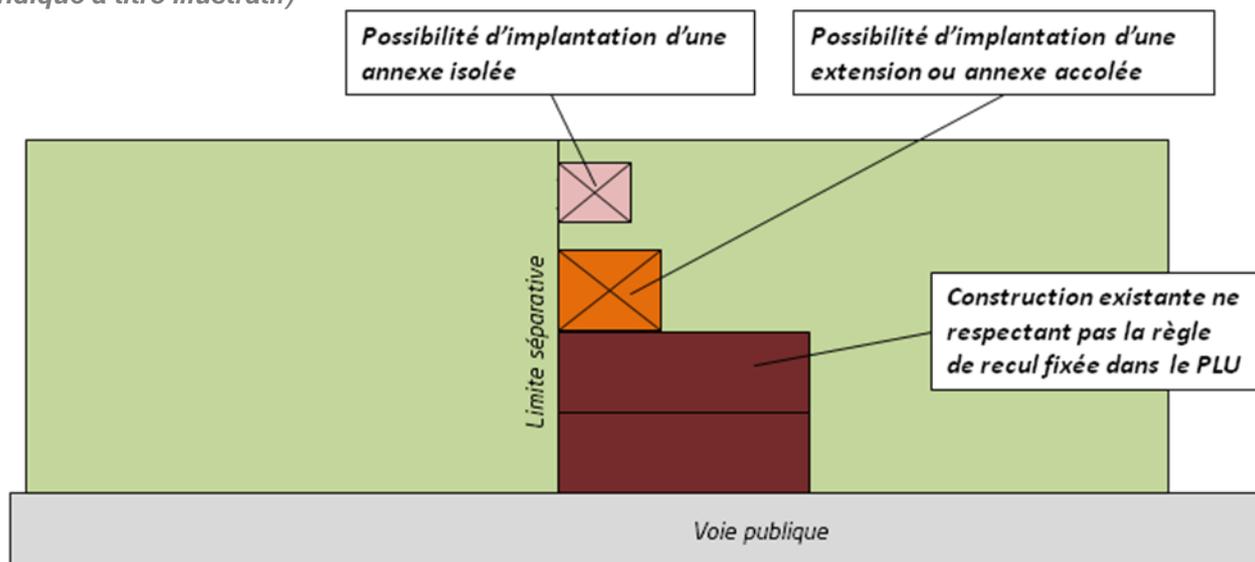


Illustration de la règle à appliquer dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle de recul fixée
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

2 annexes isolées (hors piscine) sont autorisées au maximum par construction principale accueillant un ou plusieurs logements (dans le cas de logement jumelés ou constructions mitoyennes, il s'agira de 2 annexes isolées maximum par logement).

De plus :

- la surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m²
- elles devront s'implanter au maximum à 10 m de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches)

✓ **Disposition/agencement des volumes**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faitage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faitage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL DE L'AVANT PAYS SAVOYARD

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, de forme rectangulaire. En particulier sont interdits la réalisation des décrochés multiples
- le faitage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti



▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions disposant d'un pisé en bon état seront à éviter. Si néanmoins ils sont amenés à être réalisés, l'enduit devra être appliqué selon les règles et méthodes traditionnelles.
- les enduits de façade seront réalisés dans les tons pisé ou pierre : du beige ocré au gris clair
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés* (chainage, escalier, balcon, ...), sauf impératifs techniques
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés*, sauf impératifs techniques



▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faitages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux), sauf impératifs techniques
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge vieillis à grise foncée (le rouge vif est proscrit).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront de préférence être réhabilitées dans les mêmes matériaux et les mêmes coloris
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés* (épis de faitages, large avancées, consoles de soutien, ...) sauf impératifs techniques



* à appréhender au sens des matériaux, comme des couleurs

✓ Règles générales liées à l'aspect architectural de la construction

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Les réhabilitations, changements de destination des constructions à destination d'habitat proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux annexes isolées inférieures à 10 m²

Les règles à appliquer :

- La couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).
- Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur)
- Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
- L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois.
- Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux annexes isolées inférieures à 10 m²

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

Pour les constructions principales avec toitures à pan :

Elles devront être au choix :

- à deux pans (avec ou sans croupe)
- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)

Néanmoins, lorsque la construction principale dispose d'un volume en R+C ou de plain-pied, elle ne pourra pas disposer d'une toiture à 4 pans.

Les pentes de toit devront être de 50 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure.
- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

Pour les constructions principales avec toitures plates

Elles devront être végétalisées. Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 50 % des espaces couverts.

Pour les annexes (isolées ou accolées) :

Lorsque les annexes comporteront une toiture à 1 pan, elles devront obligatoirement être accolées à la construction principale, ou à un mur plus haut que l'annexe en question.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS -

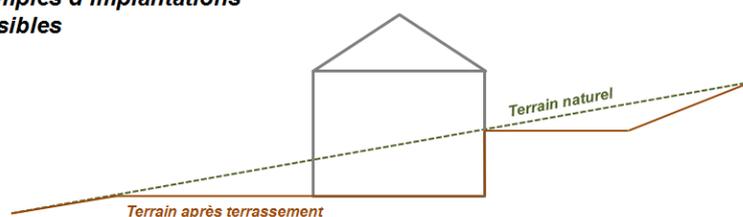
✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, il faut respecter la topographie du terrain naturel afin d'inciter les maîtres d'œuvre à concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

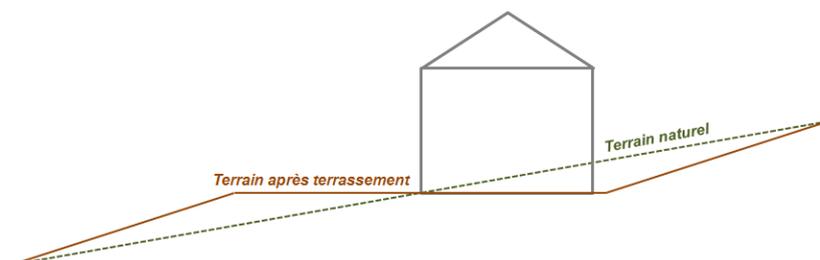
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de -chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).
- à limiter la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 5 % (dans le cas où la pente la pente moyenne du tènement est supérieure à 5%, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire).
- à éviter les murs de soutènement

Exemples d'implantations possibles



Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Les murs de soutènement ne pourront être autorisés que s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la terre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois vertical soit être végétalisés.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés**

- Leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires)
- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes.

De plus la hauteur des remblais et des murs de soutènement devra être nulle en limite de voirie publique et en limite séparative.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut. En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs de type brise-vue et totalement opaques sont proscrits.

Les murs pleins maçonnés sont interdits en clôture.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès.

Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

De manière générale :

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations :

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ...) - voir liste dans le glossaire -

Les coupes de bois :

En dehors d'espaces boisés classés, les coupes de bois sont autorisées uniquement dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée, conformément au code forestier, ou pour des motifs sanitaires.

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre des articles R151-43-4° impliquant des dispositions particulières :

POUR LES HAIES REPEREES

- En dehors opérations justifiées par des motifs d'entretien, sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les haies repérées est interdite. En cas de coupes, les haies devront être reconstituées exclusivement sur le site afin de garantir la continuité paysagère et écologique, en utilisant des essences végétales locales similaires à celles composant l'élément recensé. Les espèces devront être diversifiées en évitant les plantations monospécifiques.

Les interventions sur les haies repérées sont soumises à déclaration préalable.

Se superpose aux zones du PLU, des Espaces Boisés Classés (EBC), impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES CLASSES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
-

- STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- ne doit pas compromettre la qualité paysagère et naturelle du site

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES (ZONE N)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

Caractéristique des accès aux constructions :

Les accès automobiles (portails, portes de garages, ...) devront :

- soit être aménagés de façon à permettre un stationnement longitudinal en dehors du domaine public
- soit respecter un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (des dispositions alternatives pourront être mises en place dans le cas de constructions implantées proche de l'alignement)

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Néanmoins, sous réserve des conditions sanitaires et d'hygiène, l'utilisation d'une source privée reste possible.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus les eaux de pluie seront gérées :

- En priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- En les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale à destination devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.