

# Neuvecelle Haute-Savoie

# PLU

## 4.2 Règlement

révision du PLU



PLU arrêté le 8 juin 2023  
Vu pour être annexé à la délibération du **20 février 2024**  
approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire, Nadine WENDLING



## SOMMAIRE

|  |     |
|--|-----|
| Dispositions générales                         | 4   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua (et Uav) | 14  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub          | 26  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc (et Ucm) | 37  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut          | 48  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue          | 58  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ucx et Ux   | 65  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa        | 74  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb        | 85  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc        | 95  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU         | 105 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A           | 108 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap          | 119 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N           | 130 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj          | 141 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nzh         | 146 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns          | 150 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nrer        | 154 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI          | 158 |

# Dispositions générales

**Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du PLU.**

**Servitudes d'utilité publique :**

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Neuvecelle annexées au PLU.

**Orientations d'aménagement et de programmation thématiques :**

Les quatre OAP thématiques – mobilités ; trames verte, bleue et noire ; paysage et architecture ; teintes du bâti - concernent l'ensemble des zones du PLU. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

**Adaptations mineures :**

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes graphiques définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

**Reconstruction après destruction ou démolition :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

**Mesures de préservation le long des cours d'eau :**

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits. Exception pour les travaux d'intérêt général et sous conditions de déblayer et/ou désimperméabiliser en surface ou volume au moins équivalent à l'impact. Cette opération d'équivalence écologique doit se trouver à l'amont ou à l'aval, dans la bande des 10 m du cours d'eau impacté.

**Rappel de certaines autorisations nécessaires sur tout le territoire :**

- L'édification des clôtures et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

L'édification ou la modification des clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sont soumis à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Tout projet de démolition concernant ces éléments est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

- Toute occupation ou utilisation du sol, soumise ou non à autorisation d'urbanisme, doit respecter les règles d'urbanisme.

#### **Destinations des constructions :**

Les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

#### **Lexique d'urbanisme :**

##### Annexe :

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

##### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

##### Biotope :

Le biotope correspond à la somme des surfaces éco-aménageables qui sont : les sols perméables ou semi-perméables, les espaces verts sur dalle, les façades végétalisées, les toitures végétalisées et les espaces verts de pleine terre.

##### Clôture :

Une clôture correspond à toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain : mur, haie, grillage, palissade, etc.

##### Construction :

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

##### Construction existante :

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

##### Emprise au sol :

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

Les piscines, même si elles ne génèrent pas de volumes, sont prises en compte dans l'emprise au sol.

##### Espace de pleine terre :

La pleine terre est un sol végétalisé et perméable, et profond d'au moins 3 mètres à compter de sa surface.

##### Espace boisés classés (EBC) :

Tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Le classement au titre des EBC soumet toute coupe ou abattage à autorisation.

Essences végétales locales :

**A Liste des essences pour les haies vives / clôtures**

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1- Charme commun     | (Carpinus betulus)                                  |
| 2- Aubépine          | (Crataegus monogyna et Crataegus oxyacantha et cvs) |
| 3- Bourdaine         | (Rhamnus frangula)                                  |
| 4- Châtaignier       | (Castanea sativa)                                   |
| 5- Chêne             | (Quercus petraea, ou robur et cvs)                  |
| 6- Cornouiller mâle  | (Cornus mas et cvs)                                 |
| 7- Eglantier         | (Rosa canina et cvs)                                |
| 8- Érable champêtre  | (Acer campestre)                                    |
| 9- Érable plane      | (Acer platanoïdes et cvs)                           |
| 10- Érable sycomore  | (Acer pseudoplatanus et cvs)                        |
| 11- Févier           | (Gleditsia triacanthos)                             |
| 12- Frêne à fleurs   | (Fraxinus ornus)                                    |
| 13- Frêne commun     | (Fraxinus excelsior)                                |
| 14- Fusain d'Europe  | (Eunonymus europaeus et cvs)                        |
| 15- Groseillier noir | (Ribes nigrum)                                      |
| 16- Hêtre commun     | (Fagus sylvatica)                                   |
| 17- Marronnier       | (Aesculus hippocastanum)                            |
| 18- Merisier         | (Prunus avium et cvs)                               |
| 19- Noisetier        | (Corylus colurna ou Corylus avellana)               |
| 20- Pin sylvestre    | (Pinus sylvestris)                                  |
| 21- Poirier à fleurs | (Pyrus et cvs.)                                     |
| 22- Pommier à fleurs | (Malus et cvs)                                      |
| 23- Sorbier          | (Sorbus aria, aucuparia et torminalis)              |
| 24- Tilleuls         | (Tilia et cvs)                                      |

*Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.*

*Le mélange entre espèces caduques et persistantes est de 2/3 caduques et 1/3 persistantes.*

*Dans la constitution de haie, il est recommandé de ne pas utiliser les espèces type Thyua, Cyprès ainsi que Laurelle.*

*Autant que peu se faire, si des espèces horticoles non indigènes sont utilisées, leur proportion ne doit pas dépasser la moitié des autres espèces.*

## **B Liste des arbres à utiliser**

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1- Charme commun         | (Carpinus betulus)                                |
| 2- Châtaignier           | (Castanea sativa)                                 |
| 3- Chêne                 | (Quercus petraea, ou robur et cvs))               |
| 4- Érable champêtre      | (Acer campestre)                                  |
| 5- Érable plane          | (Acer platanoïdes et cvs)                         |
| 6- Érable sycomore       | (Acer pseudoplatanus et cvs)                      |
| 7- Févier                | (Gleditsia triacanthos)                           |
| 8- Frêne à fleurs        | (Fraxinus ornus)                                  |
| 9- Frêne commun          | (Fraxinus excelsior)                              |
| 10- Hêtre commun         | (Fagus sylvatica)                                 |
| 11- Marronnier           | (Aesculus hippocastanum)                          |
| 12- Merisier             | (Prunus avium et cvs)                             |
| 13- Noisetier de Byzance | (Corylus colurna)                                 |
| 14- Noyer                | (Juglans régia)                                   |
| 15- Pin sylvestre        | (Pinus sylvestris)                                |
| 16- Poirier à fleurs     | (Pyrus et cvs.)                                   |
| 17- Pommier à fleurs     | (Malus et cvs)                                    |
| 18- Sorbier              | (Sorbus aria, aucuparia et torminalis)            |
| 19- Tilleuls             | (Tilia cordata et Tilia platyphyllos et leus cvs) |

*Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.*

### Exemplarité énergétique :

Une construction peut être considérée comme exemplaire sur le plan énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, correspond à :

- un Besoin bioclimatique maximum (Bbiomax) : de 20kwhep/m<sup>2</sup>/an pour les logements et de 40kwhep/m<sup>2</sup>/an pour les activités tertiaires, commerciales et équipements publics
- la part des énergies renouvelables représente au moins 30% du Coefficient d'énergie primaire (Cep).

### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade :

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

### Gabarit :

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

### Gestion des eaux pluviales :

Joindre la fiche de calcul ci-après pour les demandes d'autorisation d'urbanisme.

De plus, pour tenir compte de la source Cachat, source des eaux minérales d'Evian :

- Les puits perdus sont interdits car directement connectés à une nappe.
- Sont autorisés les bassins, noues ou puits d'infiltration, à conditions :
  - qu'ils ne fassent pas plus de 3 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel
  - que la hauteur de la zone non saturée entre les plus hautes de la nappe et le fond de l'ouvrage soit au minimum de 1 mètre de façon à permettre une certaine autoépuration des eaux.
- Les eaux de voirie et de parking doivent être traitées par un décanteur-déshuileur avant infiltration.





**GESTION DES EAUX PLUVIALES**

**DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES DE GESTION DES EAUX A LA PARCELLE**

Projet : \_\_\_\_\_  
Commune(s) : \_\_\_\_\_  
Parcelle(s) : \_\_\_\_\_  
Remarque : \_\_\_\_\_

**PARAMETRES DE DIMENSIONNEMENT**

Contrainte de rejet : 20 [l/s/ha]  
Temps de retour : 30 [ans]

**CARACTERISATION DES SURFACES CONNECTEES**

| Toiture(s) | Cr % | Surface brute m <sup>2</sup> | Surface réduite m <sup>2</sup> |
|------------|------|------------------------------|--------------------------------|
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |
| -          | -    | -                            | -                              |

| Accès, places et chemins | Cr % | Surface brute m <sup>2</sup> | Surface réduite m <sup>2</sup> |
|--------------------------|------|------------------------------|--------------------------------|
| -                        | -    | -                            | -                              |
| -                        | -    | -                            | -                              |
| -                        | -    | -                            | -                              |
| -                        | -    | -                            | -                              |
| -                        | -    | -                            | -                              |
| -                        | -    | -                            | -                              |

| Aménagements extérieurs et divers | Cr % | Surface brute m <sup>2</sup> | Surface réduite m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|------|------------------------------|--------------------------------|
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |
| -                                 | -    | -                            | -                              |

| Total               | Cr % | Surface brute m <sup>2</sup> | Surface réduite m <sup>2</sup> |
|---------------------|------|------------------------------|--------------------------------|
| Surfaces connectées | -    | -                            | -                              |

**DIMENSIONNEMENT**

Débit de sortie maximum : - [l/s]  
Organe de régulation : -  
Volume utile de rétention : - [m<sup>3</sup>]

**REMARQUE(S)**

Paramètres de dimensionnement : -  
Surfaces du projet : Non ou partiellement renseignées  
Contrainte de rejet : Non calculée  
Documents à fournir : Lors du dépôt de la requête en autorisation de construire, le présent formulaire doit être systématiquement présenté.

Date : ..... Signature : .....

**Liste A**

|   | Toiture avec rétention                   | Cr |
|---|--|----|
| 0 | -  | 0  |
| 1 | Toit plat (revêtement imperméable)       | 90 |
| 2 | Toit plat avec gravier                   | 80 |
| 3 | Toiture végétalisée (épaisseur < 10 cm)  | 80 |
| 4 | Toiture végétalisée (épaisseur 10-25 cm) | 65 |
| 5 | Toiture végétalisée (épaisseur 25-50 cm) | 40 |
| 6 | Toiture végétalisée (épaisseur > 50 cm)  | 15 |

**Liste C**

|   | Accès, places et chemin                      | Cr |
|---|--|----|
| 0 | -  | 0  |
| 1 | Route, parking et chemin (asphalte ou béton) | 90 |
| 2 | Pavés  | 80 |
| 3 | Tout-venant compacté                         | 65 |
| 4 | Revêtement perméable (gravillons, copeaux)   | 60 |
| 5 | Pavés filtrants ou pavés-gazon               | 40 |

**Liste B**

|   | Toiture sans rétention                   | Cr |
|---|--|----|
| 0 | -  | 0  |
| 1 | Toit incliné                             | 95 |
| 2 | Toit plat (revêtement imperméable)       | 90 |
| 3 | Toit plat avec gravier                   | 80 |
| 4 | Toiture végétalisée (épaisseur < 10 cm)  | 80 |
| 5 | Toiture végétalisée (épaisseur 10-25 cm) | 65 |
| 6 | Toiture végétalisée (épaisseur 25-50 cm) | 40 |
| 7 | Toiture végétalisée (épaisseur > 50 cm)  | 15 |

**Liste D**

|    | Aménagements extérieurs                    | Cr |
|----|--|----|
| 0  | -  | 0  |
| 1  | Espace vert pleine terre                   | 15 |
| 2  | Espace vert sur dalle (épaisseur <= 10 cm) | 75 |
| 3  | Espace vert sur dalle (épaisseur 10-25 cm) | 65 |
| 4  | Espace vert sur dalle (épaisseur 25-50 cm) | 40 |
| 5  | Espace vert sur dalle (épaisseur > 50 cm)  | 15 |
| 6  | Aire de jeu (revêtement semi-perméable)    | 60 |
| 7  | Aire de jeu (revêtement imperméable)       | 80 |
| 8  | Terrain de sport synthétique               | 90 |
| 9  | Terrain de sport en herbe                  | 65 |
| 10 | Piscine                                    | 90 |

**Valeurs caractéristiques**

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| Débit de sortie spécifique maximum :                           | - | [l/s*ha,red] |
| Coefficient de sortie ( $\alpha$ ) de l'organe de régulation : | - | [-]          |
| Débit de sortie moyen :  | - | [l/s]        |
| Débit de sortie spécifique moyen :                             | - | [l/s*ha,red] |

**Volume spécifique de rétention**

| T = | vred = |
|-----|--------|
| 2   | 0,0    |
| 5   | 0,0    |
| 10  | 0,0    |
| 20  | 0,0    |
| 30  | 0,0    |

## DIMENSIONNEMENT D'UN BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES NOTE DE CALCUL

|     |                               |                      |
|-----|-------------------------------|----------------------|
| S : | SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE | ..... m <sup>2</sup> |
|-----|-------------------------------|----------------------|

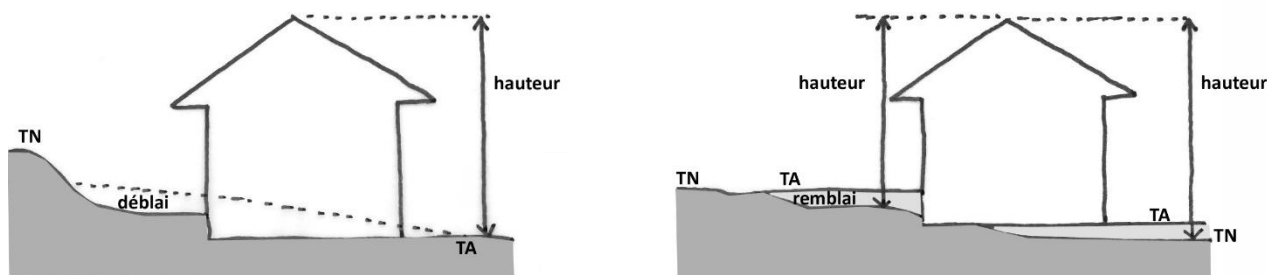
|      |                         |                      |
|------|-------------------------|----------------------|
| Si : | SURFACE IMPERMEABILISEE | ..... m <sup>2</sup> |
|------|-------------------------|----------------------|

|     |                        |  |
|-----|------------------------|--|
| V : | VOLUME TOTAL A STOCKER | $V = Si \times 0,03 =$ 0,00 m <sup>3</sup> |
|-----|------------------------|--|

|     |                |  |
|-----|----------------|--|
| Q : | DEBIT DE FUITE | $Q = 3 \times Si / 10\ 000 =$ 0,00 l/s |
|-----|----------------|--|

### Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, ou par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



croquis 1

### Limites séparatives :

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

### Local accessoire :

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

### Mixité sociale :

Il s'agit de logement social pérenne, c'est-à-dire les logements locatifs sociaux et les logements sous bail réel solidaire (BRS).

### Voies ou emprises publiques :

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

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

**Rappel des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme :**

#### **Exploitation agricole et forestière**

exploitation agricole  
exploitation forestière

#### **Habitation**

logement  
hébergement

#### **Commerces et activités de service**

artisanat et commerce de détail  
restauration  
commerce de gros  
activités de services avec accueil de clientèle  
hébergement hôtelier et touristique  
cinéma

**Équipements d'intérêt collectif et services publics**

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées  
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées  
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  
salles d'art et de spectacles  
équipements sportifs  
autres équipements recevant du public

**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

industrie  
entrepôt  
bureau  
centre de congrès et d'exposition.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua (et Uav)

**Les zones urbaines Ua concernent :**

- la zone Ua, classant l'urbanisation existante dense dans les centralités
- la zone Uav, classant l'urbanisation existante dense à Milly où les vues sur le lac doivent être préservées pour les secteurs en amont.

**Une partie de la zone Ua est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Une partie de la zone Ua est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Dans une partie de la zone Ua à Grande Rive, tous aménagements et constructions doivent être compatibles avec l'OAP n°6 sectorielle.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**La zone Ua est concernée par des portions de cours d'eau busés : ces secteurs sont inconstructibles.**

**Le droit de préemption urbain est applicable aux zones Ua et Uav.**

**Le droit de préemption commercial est applicable sur les zones Ua de Milly et de Grande Rive et sur la zone Uav située à Milly.**

**Certaines parties des zones Ua et Uav sont concernées par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.**

**Certaines parties de la zone Ua sont concernées par des emplacements réservés.**

**La zone Ua est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.**

## Ua I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé                      | Autorisé sous conditions | Interdit       |
|---|---|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |                               |                          | Ua, Uav        |
|   | Exploitation forestière   |                               |                          | Ua, Uav        |
| Habitation  | Logements   | <b>*Ua, Uav (1) : Ua, Uav</b> |                          |                |
|   | Hébergement   | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |                               | <b>(2) : Ua, Uav</b>     |                |
|   | Restauration  | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Commerce de gros  |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Cinéma  |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |                               | <b>(3) : Ua, Uav</b>     |                |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Salles d'art et de spectacles   |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
|   | Équipements sportifs  |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
|   | Autres équipements recevant du public   |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
|   | Entrepôt  |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |
|   | Bureau  | <b>Ua, Uav</b>                |                          |                |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |                               |                          | <b>Ua, Uav</b> |

**(1)** Les rez-de-chaussée à usage de commerces ou de services devront le rester, ils ne pourront pas être transformés en logement.

**(2)** A condition qu'ils soient implantés dans l'une des deux centralités commerciales, Milly ou Grande Rive, et qu'ils soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**(3)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Ua, Uav  |
| Dépôts de matériaux   |                          | Ua, Uav  |
| Campings  |                          | Ua, Uav  |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | <b>(4) : Ua, Uav,</b>    |          |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ua, Uav  |

**(4)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat.

### \*Mixité sociale :

Les opérations de construction de logements doivent intégrer 40% de mixité sociale du nombre de logements (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5) dès lors que :

- l'opération atteint 3 logements
- ou que l'opération atteint 2 logements si le terrain est supérieur à 2000 m<sup>2</sup>.

Une partie de la zone Ua à Grande Rive est concernée par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans l'OAP n°6 sectorielle.



### Volumétrie et implantation des constructions :

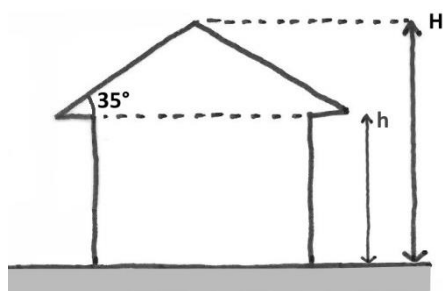
- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

**En Ua :**

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 12 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

**En Uav :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7,50 mètres au faîtage ou aux acrotères (et protections) pour des raisons paysagères (vues vers le lac depuis les autres secteurs de la commune).

- **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 50% est appliquée à chaque lot.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

► **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

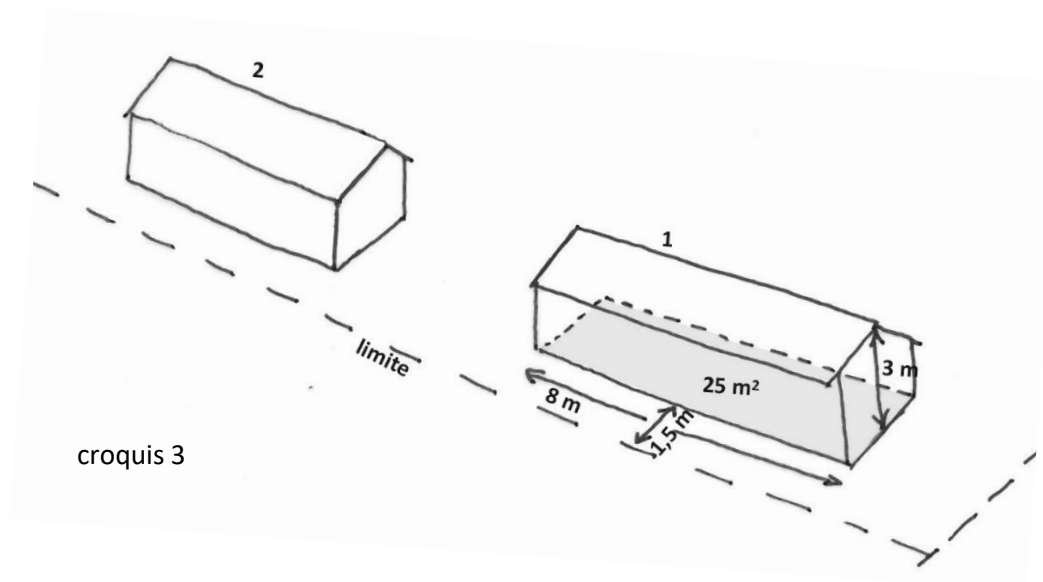
Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

► **Par rapport aux limites séparatives :**

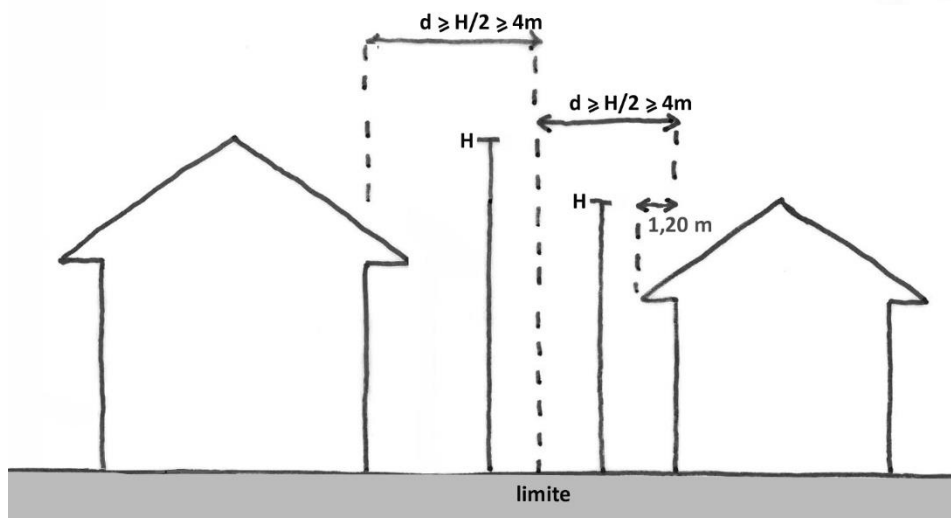
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



croquis 4

Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées :
  - si le parti général de construction est en terrasse
  - pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
  - pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

• **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.

- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Sur un terrain supérieur à 600 m<sup>2</sup>, implanter au minimum 2 arbres de haute tige ou fruitiers.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 50% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

### • Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### • Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

### • Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 2 places pour 3 chambres
- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## Ua III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.



• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

**La zone urbaine Ub classe l'urbanisation existante pavillonnaire au nord du territoire.**

**Une partie de la zone Ub est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Une partie de la zone Ub est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Le droit de préemption urbain est applicable à la zone Ub du PLU.**

**Certaines parties de la zone Ub sont concernées par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.**

**Certaines parties de la zone Ub sont concernées par des emplacements réservés.**

**La zone Ub est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.**

## Ub I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Ub       |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Ub       |
| Habitation  | Logements   | *Ub      |                          |          |
|   | Hébergement   |          |                          | Ub       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Ub       |
|   | Restauration  |          | (1) Ub                   |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Ub       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          | (1) Ub                   |          |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | Ub       |
|   | Cinéma  |          |                          | Ub       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | Ub       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (2) Ub                   |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          | (1) Ub                   |          |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | Ub       |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | Ub       |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | Ub       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Ub       |
|   | Entrepôt  |          |                          | Ub       |
|   | Bureau  | Ub       |                          |          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Ub       |

**(1)** A condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

**(2)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Ub       |
| Dépôts de matériaux   |                          | Ub       |
| Campings  |                          | Ub       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | <b>(3) Ub</b>            |          |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ub       |

**(3)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat.

**Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.**

### \*Mixité sociale :

Les opérations de construction de logements doivent intégrer 30% de mixité sociale du nombre de logements (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5) dès lors que :

- l'opération atteint 3 logements
- ou que l'opération atteint 2 logements si le terrain est supérieur à 2000 m<sup>2</sup>.

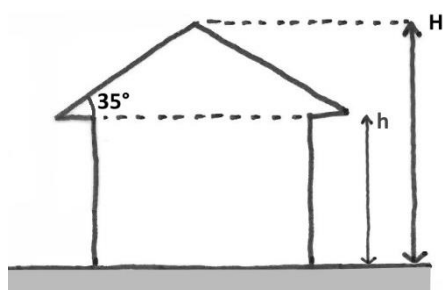
### Volumétrie et implantation des constructions :

#### • Hauteur des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

#### • Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 40% est appliquée à chaque lot.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

#### • Implantation des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

#### ▸ Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :

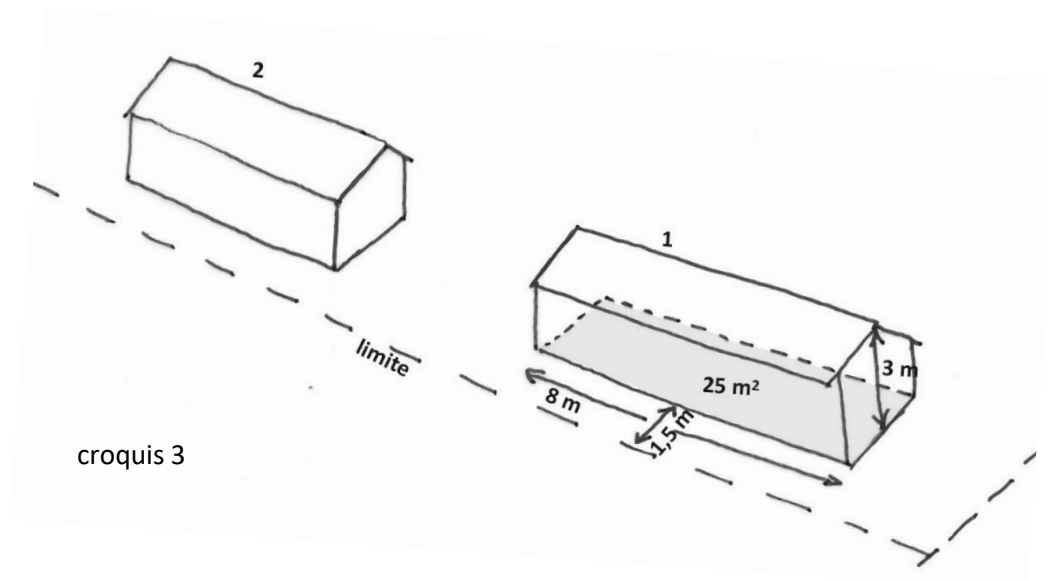
Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

► Par rapport aux limites séparatives :

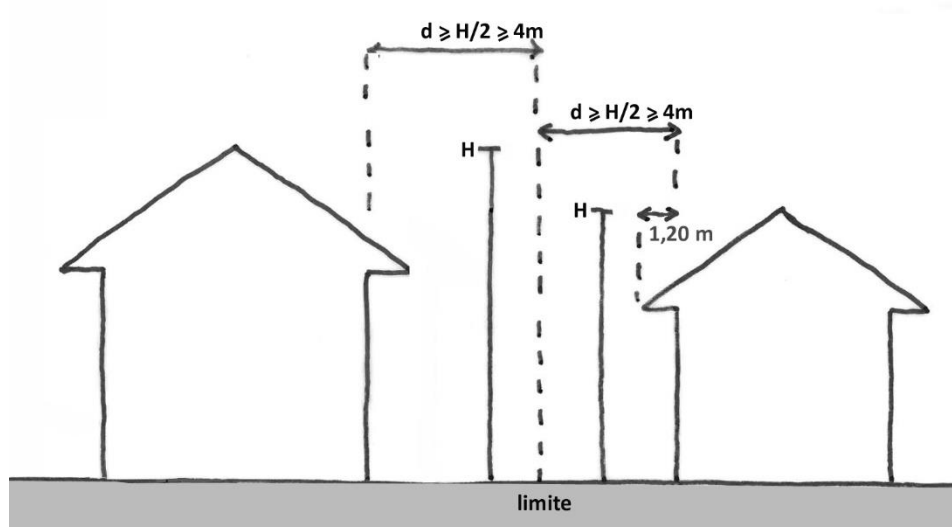
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtiage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées :
  - si le parti général de construction est en terrasse
  - pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
  - pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

- **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.



- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Sur un terrain supérieur à 600 m<sup>2</sup>, implanter au minimum 2 arbres de haute tige ou fruitiers.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 70% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• **Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## Ub III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc (et Ucm)

Les zones urbaines Uc concernent :

- la zone Uc, classant l'urbanisation existante pavillonnaire au sud du territoire, c'est-à-dire plus périphérique
- la zone Ucm, classant le lotissement des Mateirons en limite d'Evian.

Une partie de la zone Uc est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les arbres sont repérés en zone Ucm.

Dans le secteur de la zone Uc (Chez Rebet) concerné par la trame de risques naturels (glissements de terrains, aléas moyens), une attestation d'étude hydro-géotechnique devra certifier que le projet est adapté au contexte, qu'il n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveaux. La zone Uc est concernée par des portions de cours d'eau busés : ces secteurs sont inconstructibles.

Certaines parties de la zone Uc sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Pour la zone Ucm, le règlement du lotissement des Mateirons s'applique, il est joint au PLU.

Le droit de préemption urbain est applicable aux zones Uc et Ucm du PLU.

Certaines parties de la zone Uc sont concernées par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

Certaines parties des zones Uc et Ucm sont concernées par des emplacements réservés.

La zone Uc est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.

## Uc I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé   | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|------------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Exploitation forestière   |            |                          | Uc, Ucm  |
| Habitation  | Logements   | *Uc<br>Ucm |                          |          |
|   | Hébergement   |            |                          | Uc, Ucm  |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Restauration  |            | (1) Uc                   | Ucm      |
|   | Commerce de gros  |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |            | (1) Uc                   | Ucm      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Cinéma  |            |                          | Uc, Ucm  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |            | (2) : Uc, Ucm            |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |            | (1) Uc                   | Ucm      |
|   | Salles d'art et de spectacles   |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Équipements sportifs  |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Autres équipements recevant du public   |            |                          | Uc, Ucm  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Entrepôt  |            |                          | Uc, Ucm  |
|   | Bureau  | Uc         |                          | Ucm      |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |            |                          | Uc, Ucm  |

**(1)** A condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

**(2)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Uc, Ucm  |
| Dépôts de matériaux   |                          | Uc, Ucm  |
| Campings  |                          | Uc, Ucm  |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | (3) Uc                   | Ucm      |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Uc, Ucm  |

**(3)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat.

**Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.**

### \*Mixité sociale :

**Uc** : Les opérations de construction de logements doivent intégrer 30% de mixité sociale du nombre de logements (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5) dès lors que :

- l'opération atteint 3 logements
- ou que l'opération atteint 2 logements si le terrain est supérieur à 2000 m<sup>2</sup>.

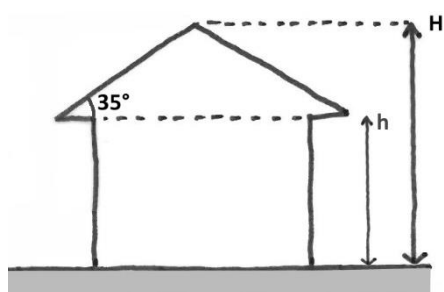
### Volumétrie et implantation des constructions :

#### • Hauteur des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

#### • Emprise au sol des constructions :

**En Uc :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle.

**En Ucm :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 16% de la parcelle.

#### • Implantation des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.



► **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

**En Uc :**

Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

**En Ucm :**

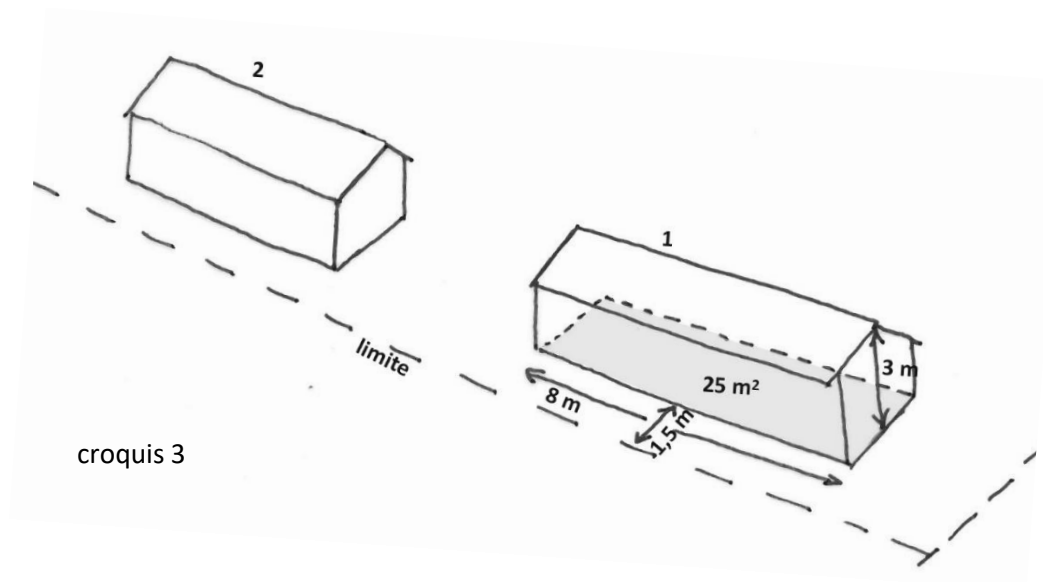
- de 6 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines.

► **Par rapport aux limites séparatives :**

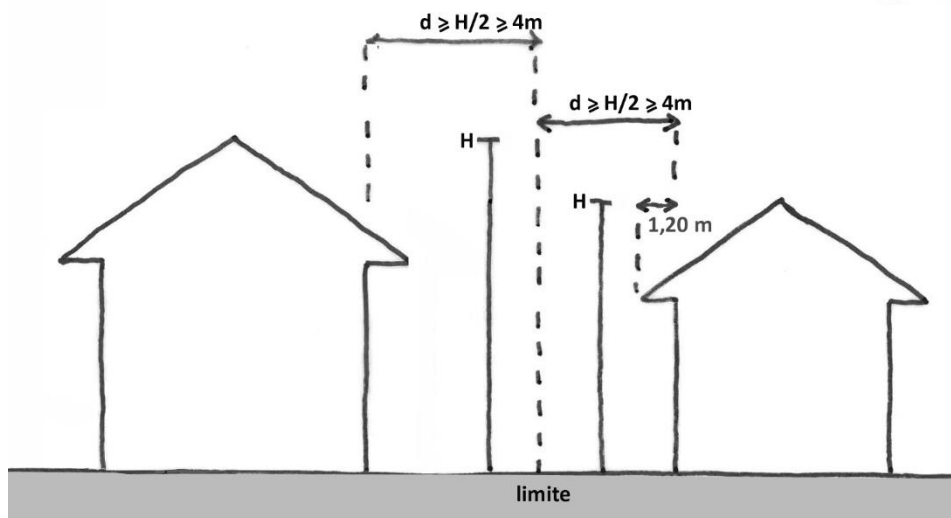
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



croquis 4

Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées :
  - si le parti général de construction est en terrasse
  - pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
  - pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

• **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.

- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Sur un terrain supérieur à 600 m<sup>2</sup>, implanter au minimum 2 arbres de haute tige ou fruitiers.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 80% de pleine terre sur les espaces non construits et 50% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

**En zone Ucm** les arbres sont repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ils doivent donc être préservés ou remplacés.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

### • Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### • Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## Uc III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

**La zone Ut classe le secteur touristique des grands hôtels, ainsi que les deux hôtels de Grande Rive.**

**Une partie de la zone Ut est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Certaines parties de la zone Ut sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

**Le droit de préemption urbain est applicable à la zone Ut du PLU.**

**Certaines parties de la zone Ut sont concernées par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.**



## Ut I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Ut       |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Ut       |
| Habitation  | Logements   |          |                          | Ut       |
|   | Hébergement   |          |                          | Ut       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Ut       |
|   | Restauration  | Ut       |                          |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Ut       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | Ut       |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   | Ut       |                          |          |
|   | Cinéma  |          |                          | Ut       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | Ut       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) Ut                   |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | Ut       |
|   | Salles d'art et de spectacles   | Ut       |                          |          |
|   | Équipements sportifs  | Ut       |                          |          |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | Ut       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Ut       |
|   | Entrepôt  |          |                          | Ut       |
|   | Bureau  |          |                          | Ut       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Ut       |

**(1)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit  |
|---|--------------------------|-----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | <b>Ut</b> |
| Dépôts de matériaux   |                          | <b>Ut</b> |
| Campings  |                          | <b>Ut</b> |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | <b>Ut</b> |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | <b>Ut</b> |

### Volumétrie et implantation des constructions :

#### • Hauteur des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 21,50 mètres au faîtage ou aux acrotères (et protections).

#### • Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 50% est appliquée à chaque lot.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

#### • Implantation des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

#### ▸ Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :

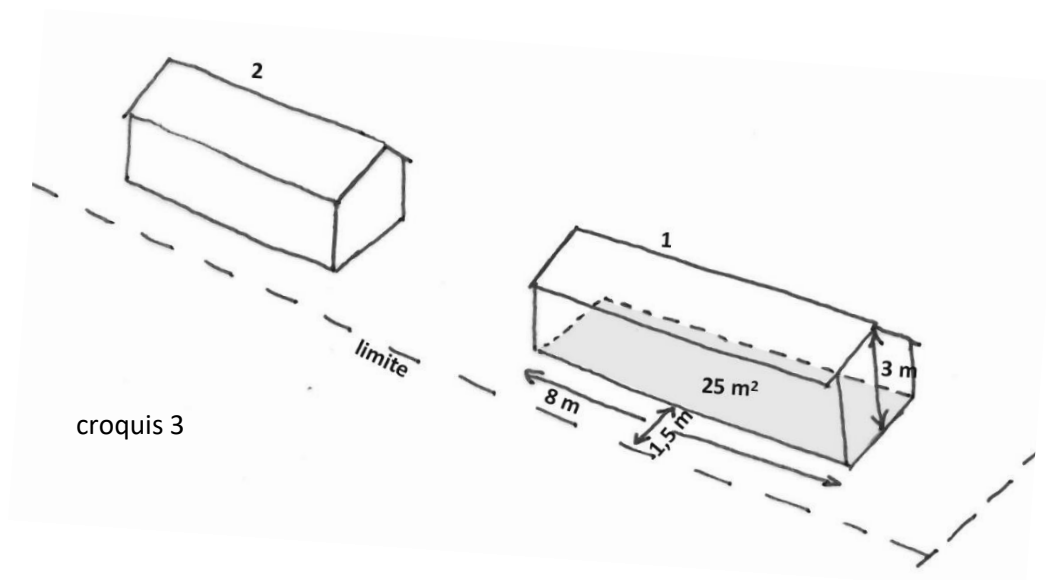
Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et leurs annexes.

#### ▸ Par rapport aux limites séparatives :

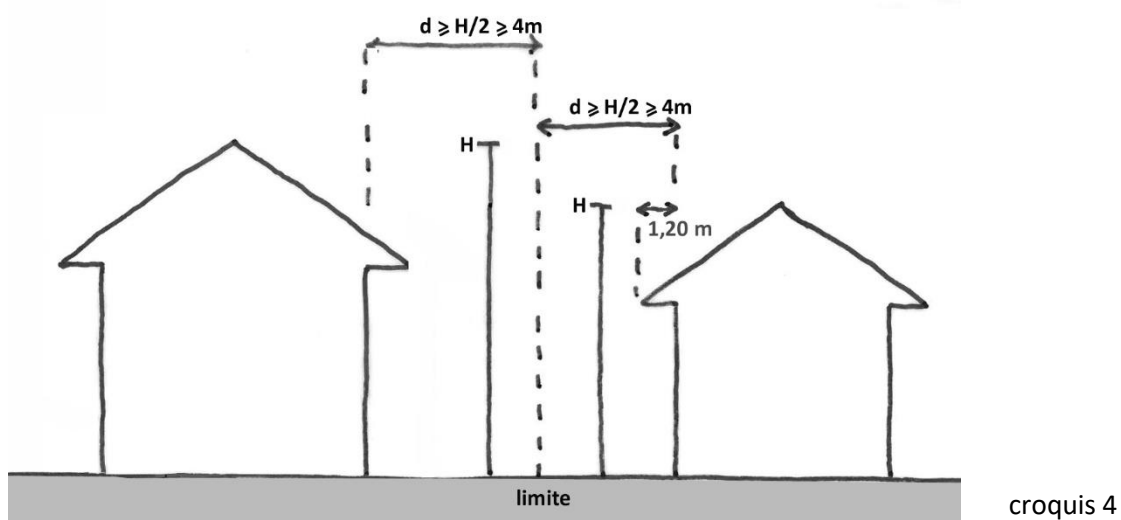
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant de même hauteur, érigé en limite mitoyenne, les constructions pourront être édifiées en ordre continu.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
- la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

- Les toitures en pointe de diamant sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

- **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.
- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.
- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Sur un terrain supérieur à 600 m<sup>2</sup>, implanter au minimum 2 arbres de haute tige ou fruitiers.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.  
La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 80% de pleine terre sur les espaces non construits et 50% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :**

- 2 places pour 3 chambres

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## Ut III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.



• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

**La zone Ue classe les secteurs d'équipements publics.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Le droit de préemption urbain est applicable à la zone Ue du PLU.**

**Certaines parties de la zone Ue sont concernées par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.**

**Certaines parties de la zone Ue sont concernées par des emplacements réservés.**

**La zone Ue est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.**

## Ue I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Ue       |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Ue       |
| Habitation  | Logements   |          |                          | Ue       |
|   | Hébergement   |          |                          | Ue       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Ue       |
|   | Restauration  |          |                          | Ue       |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Ue       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | Ue       |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | Ue       |
|   | Cinéma  |          |                          | Ue       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | Ue       |                          |          |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | Ue       |                          |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | Ue       |                          |          |
|   | Salles d'art et de spectacles   | Ue       |                          |          |
|   | Équipements sportifs  | Ue       |                          |          |
|   | Autres équipements recevant du public   | Ue       |                          |          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Ue       |
|   | Entrepôt  |          |                          | Ue       |
|   | Bureau  |          |                          | Ue       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Ue       |

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Ue       |
| Dépôts de matériaux   |                          | Ue       |
| Campings  |                          | Ue       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ue       |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ue       |

Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.

## Ue II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Non réglementé.

- **Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et leurs annexes.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.
- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

• **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.

- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

## Stationnements :

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les fonctions concernées devra être réalisée ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

## Ue III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ucx et Ux

**Les zones urbaines concernent :**

- la zone Ucx classant le garage Chez Granjux
- la zone Ux classant un petit secteur pour l'accès à la zone d'activité de Montilly sur la commune voisine de Maxilly-sur-Léman.

**Le droit de préemption urbain est applicable aux zones Ucx et Ux du PLU.**

**La zone Ucx est concernée par la zone de bruit due aux infrastructures terrestres, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.**

## Ucx et Ux I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé       | Autorisé sous conditions | Interdit       |
|---|---|----------------|--------------------------|----------------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Exploitation forestière   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
| Habitation  | Logements   | <b>*Ucx</b>    |                          | <b>Ux</b>      |
|   | Hébergement   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   | <b>Ucx, Ux</b> |                          |                |
|   | Restauration  |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Commerce de gros  |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      | <b>Ucx</b>     |                          | <b>Ux</b>      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Cinéma  |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        | <b>Ucx, Ux</b> |                          |                |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Salles d'art et de spectacles   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Équipements sportifs  |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
|   | Autres équipements recevant du public   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   | <b>Ux</b>      |                          | <b>Ucx</b>     |
|   | Entrepôt  | <b>Ucx, Ux</b> |                          |                |
|   | Bureau  | <b>Ucx, Ux</b> |                          |                |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |                |                          | <b>Ucx, Ux</b> |

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Ucx, Ux  |
| Dépôts de matériaux   | (1) Ucx, Ux              |          |
| Campings  |                          | Ucx, Ux  |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | (2) : Ucx, Ux            |          |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  | (2) : Ucx, Ux            |          |

**(1)** Ils doivent être intégrés de manière qualitative à l'architecture du bâti ou à l'aménagement des abords.

**(2)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat.

## Mixité sociale :

**Ucx** : Les opérations de construction de logements doivent intégrer 30% de mixité sociale du nombre de logements (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5) dès lors que :

- l'opération atteint 3 logements
- ou que l'opération atteint 2 logements si le terrain est supérieur à 2000 m<sup>2</sup>.

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou aux acrotères (et protections).

- **Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales et leurs annexes.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

Est imposé un recul minimum de 4 mètres pour les constructions principales et leurs annexes.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux dans le paysage
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées :
  - si le parti général de construction est en terrasse
  - pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
  - pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables. La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 50% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

• **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.



• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

**Les zones à urbaniser 1AUa seront urbanisées selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chacune d'entre elle. Elles concernent :**

- la zone 1AUa à Milly, à laquelle s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1
- la zone 1AUa à Milly vieux village, à laquelle s'applique l'OAP n°2

**Dans les zones 1AUa, tous aménagements et constructions doivent être compatibles avec les OAP sectorielles concernées.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, est repérée au règlement graphique dans la zone 1AUa Milly vieux village, une construction pour sa valeur patrimoniale, elle est soumise au permis de démolir.**

**Le droit de préemption urbain est applicable sur les zones 1AUa du PLU.**

## 1AUa I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | 1AUa     |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | 1AUa     |
| Habitation  | Logements   | 1AUa*    |                          |          |
|   | Hébergement   | 1AUa     |                          |          |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   | 1AUa     |                          |          |
|   | Restauration  | 1AUa     |                          |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | 1AUa     |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      | 1AUa     |                          |          |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | 1AUa     |
|   | Cinéma  |          |                          | 1AUa     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | 1AUa     |                          |          |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) 1AUa                 |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | 1AUa     |                          |          |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | 1AUa     |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | 1AUa     |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | 1AUa     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | 1AUa     |
|   | Entrepôt  |          |                          | 1AUa     |
|   | Bureau  | 1AUa     |                          |          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | 1AUa     |

**(1)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | 1AUa     |
| Dépôts de matériaux   |                          | 1AUa     |
| Campings  |                          | 1AUa     |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | (2) 1AUa                 |          |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | 1AUa     |

**(2)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

### \*Mixité sociale :

Les zones 1AUa sont concernées par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans chaque OAP sectorielle.

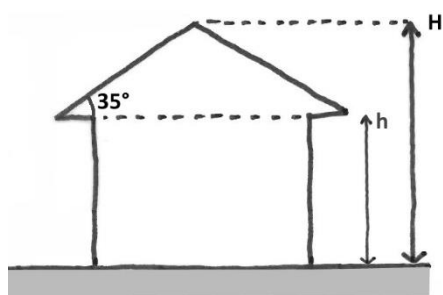
### Volumétrie et implantation des constructions :

#### • Hauteur des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 12 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

#### • Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la parcelle.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

#### • Implantation des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

#### ▸ Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :

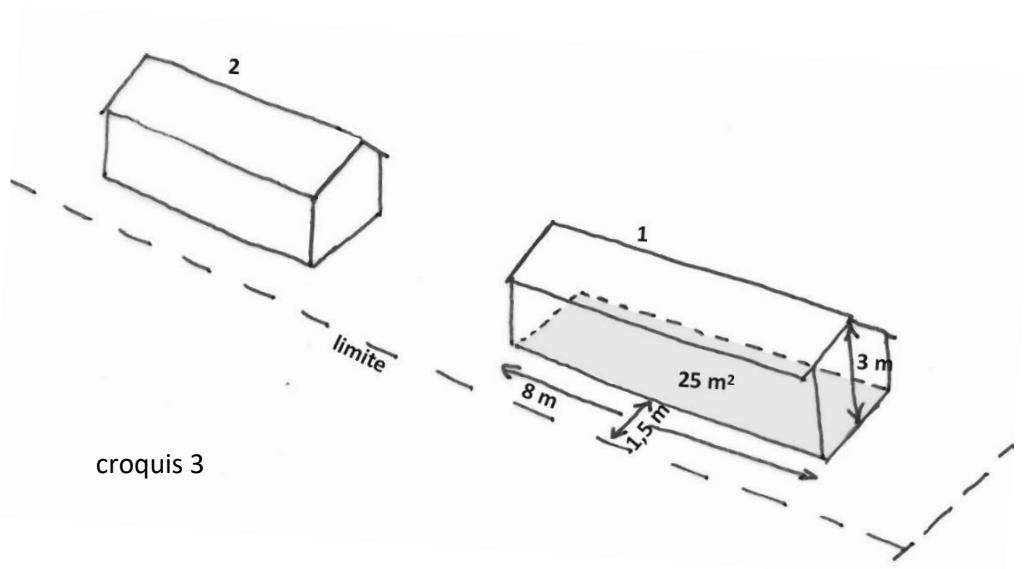
Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

► **Par rapport aux limites séparatives :**

Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de 3 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).

Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour toutes les constructions principales, est imposée une performance énergétique meilleure de 10% par rapport à la RE2020.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

• Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

• **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faitage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faitage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
- la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.

- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm

- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

- **Pour la construction repérée au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour sa valeur patrimoniale** (cette construction est soumise au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.



En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.  
La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 50% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

### • Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### • Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage de restauration :**

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## 1AUa III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

**La zone à urbaniser 1AUb sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble. Elle concerne :**

**- la zone 1AUb avenue du Flon, à laquelle s'applique l'OAP n°3.**

**Dans la zone 1AUb, tous aménagements et constructions doivent être compatibles avec l'OAP n°3.**

**Le droit de préemption urbain est applicable à la zone 1AUb du PLU.**

## 1AUb I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | 1AUb     |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | 1AUb     |
| Habitation  | Logements   | 1AUb*    |                          |          |
|   | Hébergement   |          |                          | 1AUb     |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | 1AUb     |
|   | Restauration  |          |                          | 1AUb     |
|   | Commerce de gros  |          |                          | 1AUb     |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | 1AUb     |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | 1AUb     |
|   | Cinéma  |          |                          | 1AUb     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | 1AUb     |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) 1AUb                 |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | 1AUb     |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | 1AUb     |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | 1AUb     |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | 1AUb     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | 1AUb     |
|   | Entrepôt  |          |                          | 1AUb     |
|   | Bureau  | 1AUb     |                          |          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | 1AUb     |

(1) Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.

| <b>Usages et affectation des sols</b>   | <b>Autorisé sous conditions</b> | <b>Interdit</b> |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                                 | <b>1AUb</b>     |
| Dépôts de matériaux   |                                 | <b>1AUb</b>     |
| Campings  |                                 | <b>1AUb</b>     |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>1AUb</b>     |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>1AUb</b>     |

### **\*Mixité sociale :**

La zone 1AUb est concernée par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans l'OAP n°3.

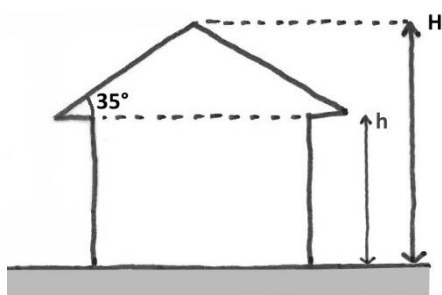
### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions  $H$  ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale  $h$  ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à  $35^\circ$ .



croquis 2

- **Emprise au sol des constructions :**

**En 1AUb :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

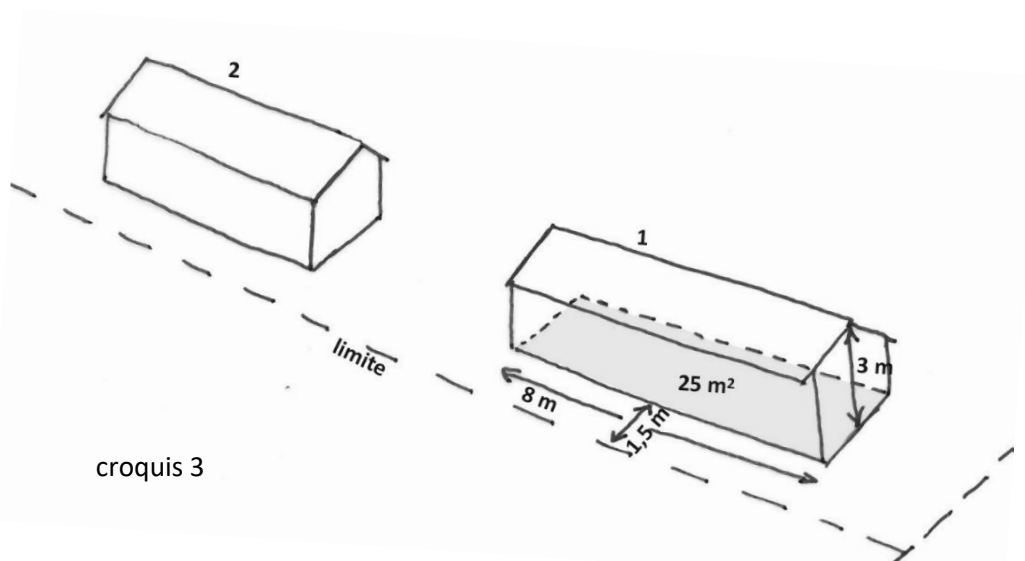
Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

Est imposé un recul minimum :



- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :
  - leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
  - la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
  - la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de 3 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).  
Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour toutes les constructions principales, est imposée une performance énergétique meilleure de 10% par rapport à la RE2020.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.  
Les encochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

• Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

• **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
- la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.

- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm

- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles

- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade

- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables. La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 50% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## 1AUb III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

**La zone à urbaniser 1AUc sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble. Elle concerne :**

**- la zone 1AUc Pré de l'Abbaye, à laquelle s'applique l'OAP n°5.**

**Dans la zone 1AUc, tous aménagements et constructions doivent être compatibles avec l'OAP n°5.**

**Le droit de préemption urbain est applicable à la zone 1AUc du PLU.**

## 1AUc I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | 1AUc     |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | 1AUc     |
| Habitation  | Logements   | 1AUc*    |                          |          |
|   | Hébergement   | 1AUc     |                          |          |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   | 1AUc     |                          |          |
|   | Restauration  | 1AUc     |                          |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | 1AUc     |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      | 1AUc     |                          |          |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | 1AUc     |
|   | Cinéma  |          |                          | 1AUc     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | 1AUc     |                          |          |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) 1AUc                 |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          | 1AUc     |                          |          |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | 1AUc     |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | 1AUc     |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | 1AUc     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | 1AUc     |
|   | Entrepôt  |          |                          | 1AUc     |
|   | Bureau  | 1AUc     |                          |          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | 1AUc     |

(1) Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat.



| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | 1AUc     |
| Dépôts de matériaux   |                          | 1AUc     |
| Campings  |                          | 1AUc     |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  | (2) 1AUc                 |          |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | 1AUc     |

**(2)** La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

### \*Mixité sociale :

La zone 1AUc est concernée par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans l'OAP n°5.

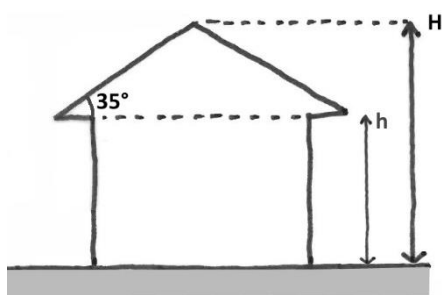
### Volumétrie et implantation des constructions :

#### • Hauteur des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions  $H$  ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale  $h$  ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à  $35^\circ$ .



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

#### • Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 50% est appliquée à chaque lot.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 10%.

#### • Implantation des constructions :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

#### ▸ Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :

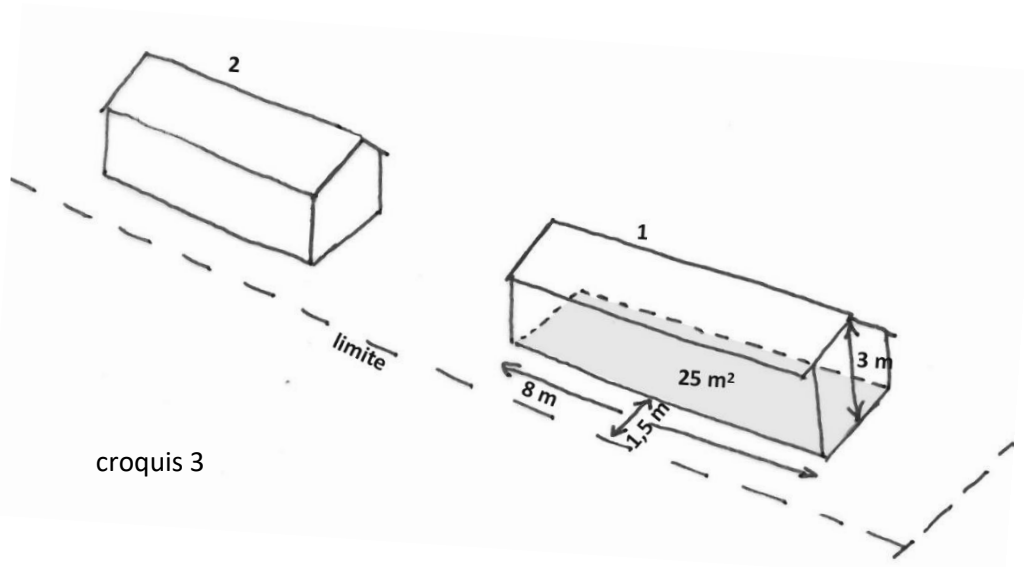
Est imposé un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

► **Par rapport aux limites séparatives :**

Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de 3 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).

Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour toutes les constructions principales, est imposée une performance énergétique meilleure de 10% par rapport à la RE2020.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

• Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume

- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

• **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faitage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faitage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

• si le parti général de construction est en terrasse

• pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse

• pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent

• pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique

• la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.

- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.

- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm

- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables et végétalisés à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables. La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 50% de pleine terre sur les espaces non construits et 40% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.
- Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage de commerce et activités de services :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• **Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

• **Pour les constructions à usage de restauration :**

- 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## 1AUc III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement ; ces engins doivent pouvoir faire demi-tour. Elles doivent avoir une largeur maximum de 7 mètres et comporter a minima un cheminement doux (piétons, cyclistes) sécurisé et aux normes PMR (1,40 mètre de largeur).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**Les zones à urbaniser 2AU seront ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.**

**Elles concernent :**

- la zone 2AU halte ferroviaire, à laquelle s'applique l'OAP n°4
- la zone 2AU Pré de l'Abbaye, à laquelle s'applique l'OAP n°5.

**Une partie de la zone 2AU est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Dans toutes les zones AU, tous aménagements et constructions doivent être compatibles avec les OAP sectorielles concernées.**

**Toutes les zones AU sont concernées par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans chaque OAP sectorielle.**

**Le droit de préemption urbain est applicable sur les zones 2AU du PLU.**

## 2AU I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | 2AU      |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | 2AU      |
| Habitation  | Logements   |          |                          | 2AU      |
|   | Hébergement   |          |                          | 2AU      |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | 2AU      |
|   | Restauration  |          |                          | 2AU      |
|   | Commerce de gros  |          |                          | 2AU      |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | 2AU      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | 2AU      |
|   | Cinéma  |          |                          | 2AU      |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | 2AU      |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          |                          | 2AU      |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | 2AU      |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | 2AU      |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | 2AU      |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | 2AU      |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | 2AU      |
|   | Entrepôt  |          |                          | 2AU      |
|   | Bureau  |          |                          | 2AU      |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | 2AU      |

| <b>Usages et affectation des sols</b>   | <b>Autorisé sous conditions</b> | <b>Interdit</b> |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                                 | <b>2AU</b>      |
| Dépôts de matériaux   |                                 | <b>2AU</b>      |
| Campings  |                                 | <b>2AU</b>      |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>2AU</b>      |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>2AU</b>      |

## 2AU II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

## 2AU III - Equipements et réseaux

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone A classe les grandes prairies, l'agriculture urbaine de proximité et le club équestre.**

**Une partie de la zone A est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Certaines parties de la zone A sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

**Certaines parties de la zone A sont concernées par des emplacements réservés.**

**La zone A est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.**

## A I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé          | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|-------------------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   | <b>A (1), (2)</b> |                          |          |
|   | Exploitation forestière   |                   |                          | <b>A</b> |
| Habitation  | Logements   |                   | <b>(3) A</b>             |          |
|   | Hébergement   |                   |                          | <b>A</b> |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Restauration  |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Commerce de gros  |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Cinéma  |                   |                          | <b>A</b> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |                   | <b>(4) A</b>             |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Salles d'art et de spectacles   |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Équipements sportifs  |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Autres équipements recevant du public   |                   |                          | <b>A</b> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Entrepôt  |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Bureau  |                   |                          | <b>A</b> |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |                   |                          | <b>A</b> |

### (1)

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserves d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site.

Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Sont autorisées également 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 de l'activité agricole. Elles doivent être accolées ou intégrées au bâtiment agricole existant et ne peuvent avoir qu'un caractère accessoire.

**(2)** Un logement de fonction par exploitation, à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement devra avoir une surface totale ne dépassant pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devra être intégré au bâti agricole.

**(3)** L'aménagement et l'extension (qui peut être une annexe ou une piscine) des bâtiments d'habitation existants compris entre 50 et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à 30% de la surface de plancher de la construction existante, qu'elle soit limitée à 9 m de hauteur (voir précisions ci-après au chapitre II, hauteur des constructions) et qu'elle ne permette pas la création d'un logement supplémentaire.

**(4)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | A        |
| Dépôts de matériaux   | (5) A                    |          |
| Campings  |                          | A        |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | A        |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | A        |

**(5)** A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration agricole du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient.

**Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.**

## A II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

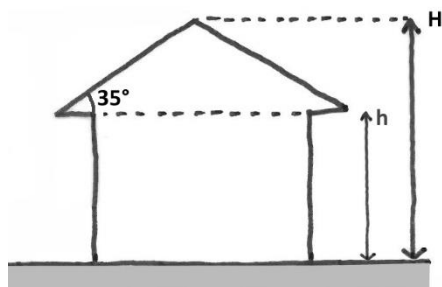
### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

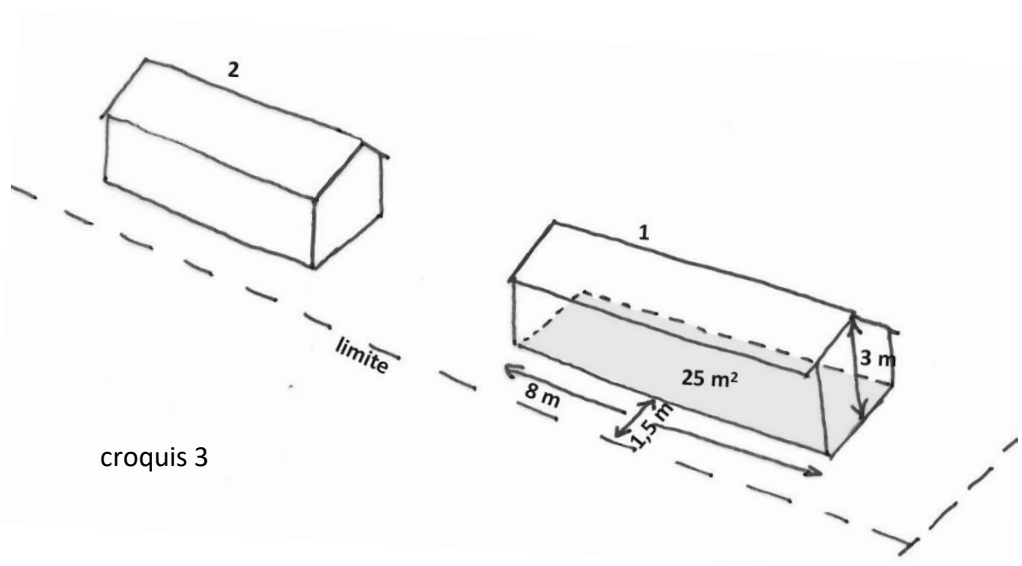
Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

► Par rapport aux limites séparatives :

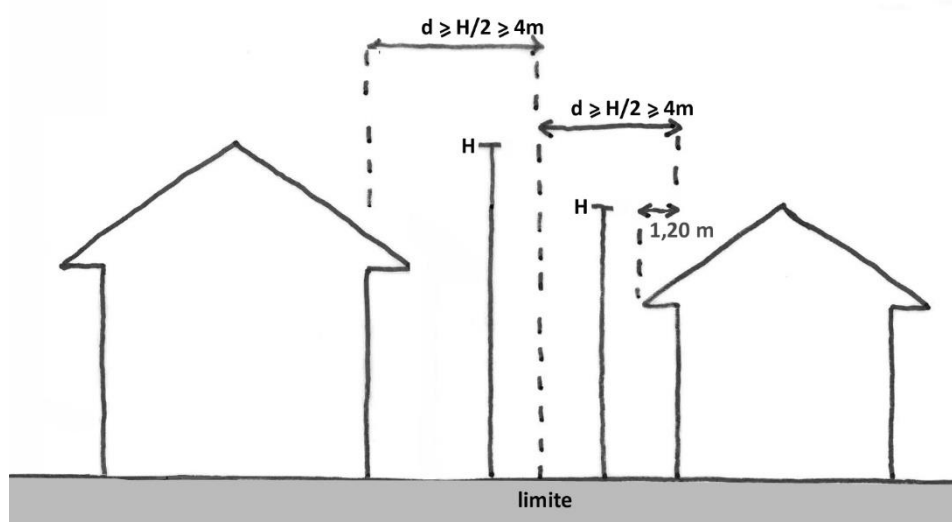
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées



- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume

- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faitage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faitage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse

- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse

- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

• **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
  - Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.
  - Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.
- En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.
- De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur, s'ils ne sont pas liés à l'activité agricole.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.  
La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 80% de pleine terre sur les espaces non construits et 50% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions agricoles : des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.**

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.

## A III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Sur justification technique, cette alimentation devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être doté d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

**La zone Ap classe les prairies à valeur agronomique, les prairies à valeur paysagère, notamment aux abords du bâti patrimonial.**

**Une partie de la zone Ap est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Certaines parties de la zone Ap sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

**Certaines parties de la zone Ap sont concernées par des emplacements réservés.**

## Ap I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit  |
|---|---|----------|--------------------------|-----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          | <b>(1) Ap</b>            |           |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | <b>Ap</b> |
| Habitation  | Logements   |          | <b>(2) Ap</b>            |           |
|   | Hébergement   |          |                          | <b>Ap</b> |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Restauration  |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Commerce de gros  |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Cinéma  |          |                          | <b>Ap</b> |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | <b>(3) Ap</b>            |           |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | <b>Ap</b> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Entrepôt  |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Bureau  |          |                          | <b>Ap</b> |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | <b>Ap</b> |

**(1)** Ne sont autorisées que les installations nécessaires aux productions végétales, inférieures à 30 m<sup>2</sup> et démontables.

**(2)** L'aménagement et l'extension (qui peut être une annexe ou une piscine) des bâtiments d'habitation existants compris entre 50 et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à 30% de la surface de plancher de la construction existante, qu'elle soit limitée à 9 m de



hauteur (voir précisions ci-après au chapitre II, hauteur des constructions) et qu'elle ne permette pas la création d'un logement supplémentaire.

**(3)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Ap       |
| Dépôts de matériaux   | <b>(4) Ap</b>            |          |
| Campings  |                          | Ap       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ap       |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Ap       |

**(4)** A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration agricole du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient.

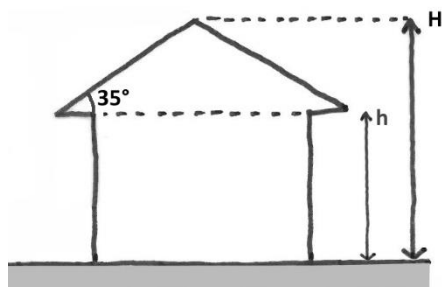
### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

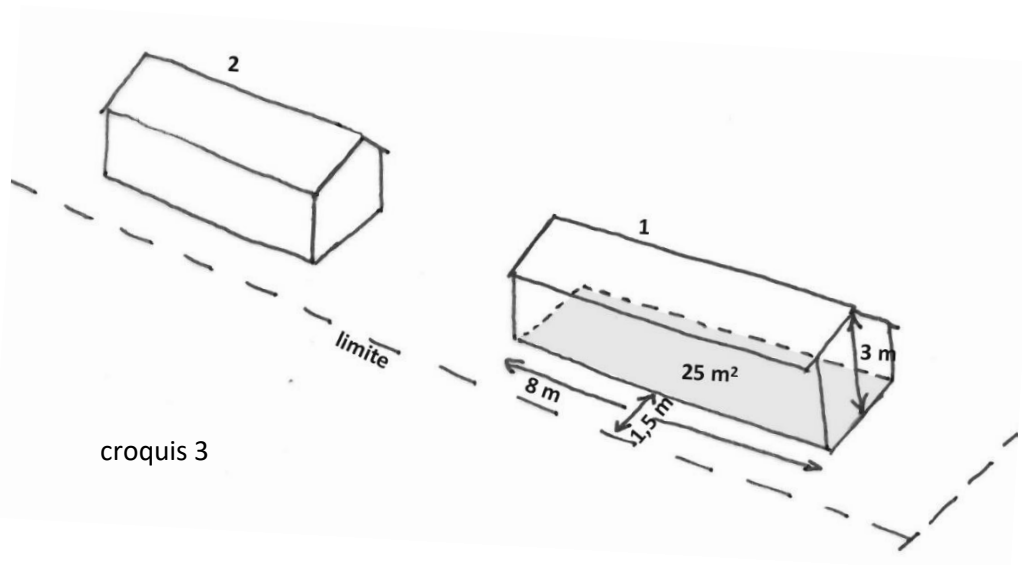
- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

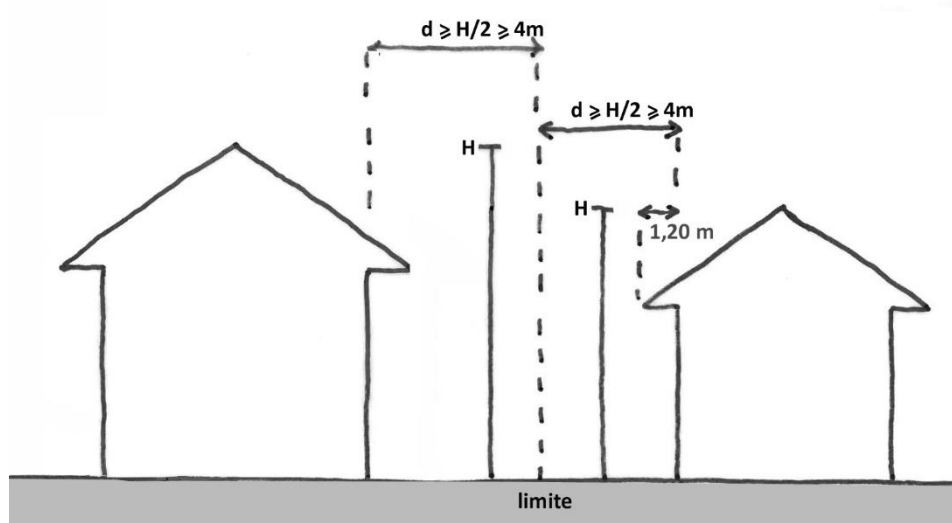
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :
  - leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
  - la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
  - la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



croquis 3

- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



croquis 4

Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.

- Les toitures-terrasses sont autorisées :

- si le parti général de construction est en terrasse
- pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
- pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
- pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
- la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.

- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant. Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

- **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.

Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.
- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur, s'ils ne sont pas liés à l'activité agricole.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

Les aires de stationnement pour les départs de randonnées devront faire l'objet d'aménagements minimalistes et être en matériaux perméables de type stabilisé.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 80% de pleine terre sur les espaces non construits et 50% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement). L'installation d'un décanteur-déshuileur avant infiltration est obligatoire au-delà de 20 places de parking.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions agricoles : des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.**

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.

• **Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :**

- 2 places pour 3 chambres

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre.

- A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

## Ap III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

### Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Sur justification technique, cette alimentation devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être doté d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.



• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone N classe les boisements et la berge du lac.**

**Une partie de la zone N est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Une partie de la zone N est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

**Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvre une petite partie de la zone N aux Vernes pour un terrain familial d'accueil sédentarisé des gens du voyage.**

**Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique en zone N des constructions pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir.**

**Certaines parties de la zone N sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

**La zone N est concernée par des emplacements réservés.**

**La zone N est concernée par les périmètres de protection immédiat et rapproché d'un captage d'eau potable.**

## N I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | N        |
|   | Exploitation forestière   | N        |                          |          |
| Habitation  | Logements   |          | (1) et (2) :<br>N        |          |
|   | Hébergement   |          |                          | N        |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | N        |
|   | Restauration  |          | N (3)                    |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | N        |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | N        |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | N        |
|   | Cinéma  |          |                          | N        |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | N        |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (4) N                    |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | N        |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | N        |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | N        |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | N        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | N        |
|   | Entrepôt  |          |                          | N        |
|   | Bureau  |          |                          | N        |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | N        |

**(1)** L'aménagement et l'extension (qui peut être une annexe ou une piscine) des bâtiments d'habitation existants compris entre 50 et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à 30% de la surface de plancher de la construction existante, qu'elle soit limitée à 9 m de hauteur (voir précisions ci-après au chapitre II, hauteur des constructions) et qu'elle ne permette pas la création d'un logement supplémentaire.

**(2)** Dans le STECAL uniquement pour la mise en place d'un terrain familial locatif (TFL) à destination de l'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation, sont donc autorisés :

- un seul édifice n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l'accueil de 3 caravanes maximum. Chacune bénéficiera d'une superficie de 75 m<sup>2</sup> minimum (hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace de stationnement pour les véhicules et circulations internes au terrain).

**(3)** Uniquement pour l'accueil des terrasses - aménagements et constructions démontables - des restaurants et bars implantés le long de la RD1005.

**(4)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | N        |
| Dépôts de matériaux   | (5) N                    |          |
| Campings  |                          | N        |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | N        |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | N        |

**(5)** A condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière ou aux aménagements paysagers ou aux jardins. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration paysagère du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi de qualité du sol lors de sa remise en état afin de retrouver son usage antérieur.

**Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.**

## N II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

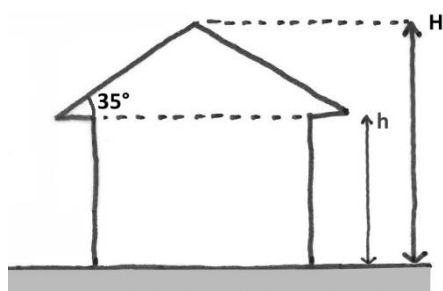
### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions H ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 9 m, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35°.



croquis 2

La hauteur maximale en tout point des constructions peut être majorée pour les constructions pré-existantes ne respectant pas la règle ci-dessus énoncée à la date d'approbation du PLU, uniquement pour la rénovation énergétique, dans la limite de + 45 cm d'isolation de toiture.

**STECAL :**

La hauteur maximale de la construction H ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faîtage.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximale h ne doit pas dépasser aux acrotères et aux protections 3,50 mètres, diminuée d'un toit virtuel à 2 pans à 35° (Voir croquis 2).

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

► **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 5 mètres pour les constructions principales, les annexes et les piscines, sauf pour les garages et les cars-ports pour lesquels le recul est réduit à 1,50 mètre.

**STECAL :**

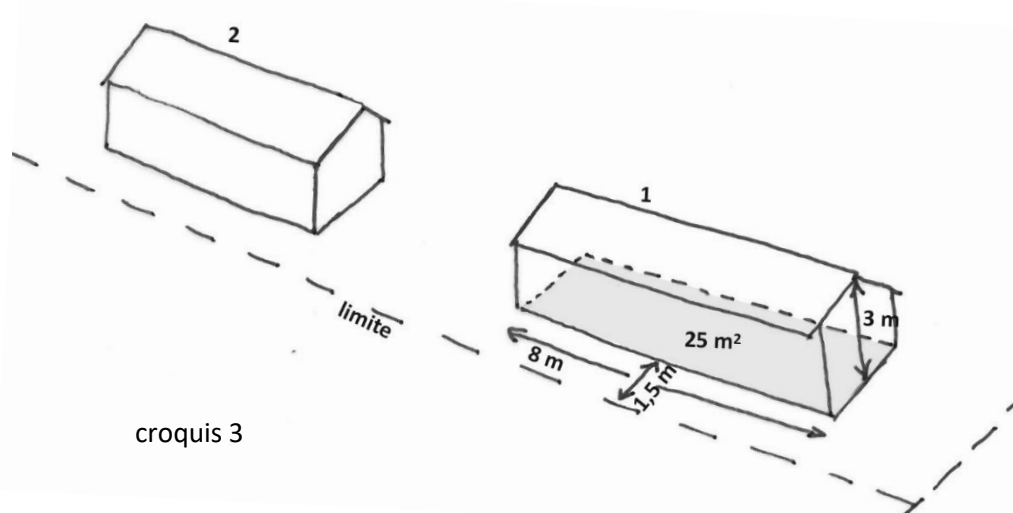
Est imposé un recul minimum de 3 mètres.

► **Par rapport aux limites séparatives :**

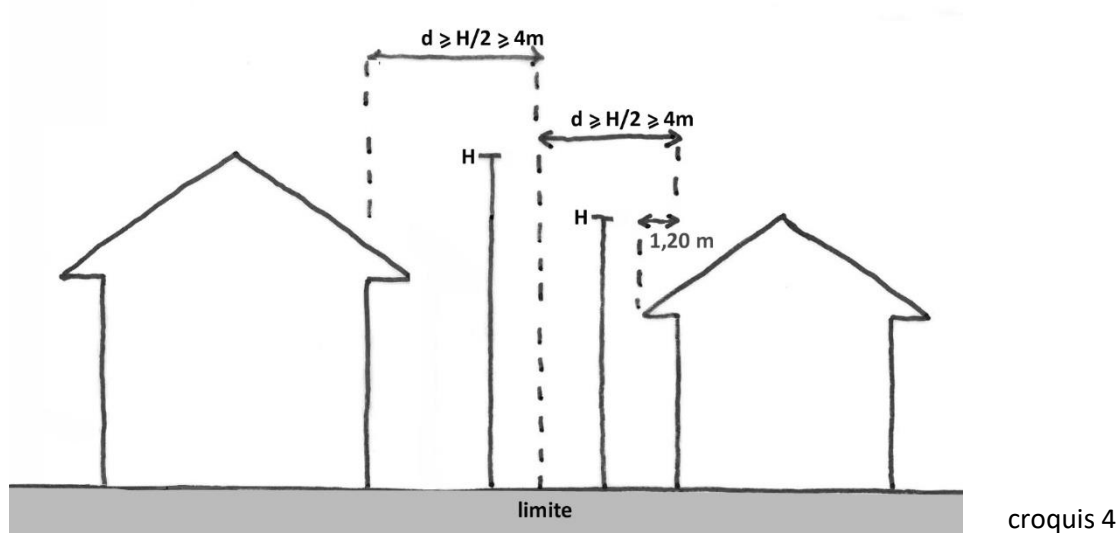
Est imposé un recul minimum :

- de 1,50 mètre pour les annexes qui remplissent les conditions suivantes :

- leur hauteur ne dépasse 3 mètres au faîtage,
- la longueur de la façade bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 8 mètres,
- la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- le nombre d'annexes ne peut excéder 2 unités par unité foncière ou par tènement.



- de la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : pour les constructions principales et pour les annexes qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus énoncées, ainsi que pour les équipements techniques bruyants (les pompes à chaleur par exemple).



Les ouvrages en saillie jusqu'à 1,20 mètres de largeur, tels que les débords de toiture, balcons, loggias ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs :

- les extensions selon la même implantation sont autorisées
- les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés.

**Dans le STECAL** : l'implantation est libre par rapport aux limites séparatives.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

Les enrochements supérieurs à 45 degrés sont interdits (l'angle entre l'horizontale et la ligne créée par la face vue). La hauteur de l'ouvrage ne peut excéder 2 mètres s'il est implanté à au moins 1,5 m de recul en limite parcellaire. S'il est plus proche de la limite parcellaire ou implanté en limite, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,7 mètre.

Les enrochements supérieurs au module 50/70 cm sont interdits.

Les déblais / remblais aux abords des habitations ne peuvent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Elles respecteront les principes suivants :

- présenter une simplicité de volume
- les annexes de la construction principale ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit
- est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux.

- **Pour les toitures des constructions principales :**

Dans l'objectif de préserver des vues entre amont et aval, le sens du faîtage doit être celui de la majorité des toits environnants et des toitures traditionnelles pour pérenniser les caractéristiques paysagères du territoire. Toutefois si la hauteur maximale de la construction est supérieure à 5 mètres, la longueur du faîtage parallèle aux courbes de niveaux doit être inférieure à 1/3 de la largeur du terrain, mesurée au droit de la construction, et pondérée par un rapport de 9/H maximum de la construction.

- Les pentes de toit doivent être comprises entre 25° et 35°. Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.
- Les toitures en V et les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites.
- Les toitures-terrasses sont autorisées :
  - si le parti général de construction est en terrasse
  - pour les postes de transformation MT/BT de type cabine basse
  - pour les annexes accolées, si elles composent avec la construction principale un projet architectural cohérent
  - pour les annexes à usage de garage implantées en limite d'emprise publique
  - la surface maximale des toitures terrasses autorisées doit être au maximum de 1/3 de l'emprise de la dernière dalle ou à défaut de l'emprise au sol de la construction principale.
- Les toitures en pointe de diamant, sont interdites, hors parti architectural et respect des règles d'intégration avec le bâti alentours existant.
- Sont admises les toitures végétalisées si l'implantation du bâtiment est perpendiculaire aux courbes de niveaux dans sa plus grande dimension, si elles sont non accessibles (hors maintenance) et si elles répondent à l'exemplarité énergétique.
- La tuile canal ou de type provençale est interdite.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Concernant les éléments techniques :

- sur les toits terrasses les panneaux solaires doivent être installés à au moins 1 mètre de recul par rapport à l'acrotère et leur hauteur technique ne doit pas excéder 80 cm
- les éléments techniques volumineux sont interdits sur les toits terrasses, ils pourront être intégrés dans des combles
- les pompes à chaleur ne doivent pas être installées en façade, mais elles sont autorisées en pied de façade
- tout appareil technique de type pompe à chaleur, climatiseur ... doit être installé dans un caisson dont l'aspect doit être intégré à l'architecture de la construction.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.

De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires (hors murs de soutènement). Si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,70 mètre et 1/5<sup>e</sup> de la totalité de la clôture. Sont interdits les bâches, les brises-vues et tout autre artifice occultant.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

Le long des voies de circulation, les clôtures pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des voies publiques.

- **Pour les constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale** (ces constructions sont soumises au permis de démolir), s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoises. Les tuiles canal ne sont pas admises.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.



Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les proportions des baies anciennes seront préservées. Les créations de baies devront participer à la composition de l'ensemble de la façade et être axées aux baies des autres étages.

- Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps ...) devront être conservés et restaurés.

Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

- Pour le bâti antérieur au XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.

- Pour le bâti du XX<sup>e</sup> siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et de ses modénatures.

- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.

En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale.

De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

#### **STECAL :**

Dans un souci d'intégration discrète, l'édifice sanitaire sera de forme simple et de teintes moyennes (ni trop claires ni trop foncées).

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur, s'ils ne sont pas liés à l'exploitation forestière ou aux jardins.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

Les aires de stationnement pour les départs de randonnées devront faire l'objet d'aménagements minimalistes et être en matériaux perméables de type stabilisé.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

Sur chaque terrain, sont imposés les coefficients minimaux suivants : 80% de pleine terre sur les espaces non construits et 70% de biotope par rapport à l'ensemble du terrain.

**STECAL :**

Les abords du bâtiment sanitaire seront végétalisés et arborés. Les sols seront perméables ou semi-perméables.

## Stationnements :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les règles s'appliquent pour les constructions neuves et les réhabilitations de constructions.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m au minimum par véhicule.

Les zones de manœuvre des stationnements aménagés en bordure des emprises publiques départementales devront être assurées en dehors de ces emprises.

Le stationnement des vélos nécessite une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par place (hors dégagement).

Il est exigé au minimum :

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

- 1 place par logement jusqu'à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement individuel mesurant entre 35 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 places par logement individuel supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement collectif supérieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place « visiteur » supplémentaire matérialisée par tranche de 3 logements
- Les stationnements pour les vélos devront être fermés et accessibles facilement. Leur nombre exigible est de 1 emplacement vélo/logement jusqu'au T2 et 2 emplacements vélo/logement à partir du T3.

## N III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut-être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

#### **STECAL :**

La voie doit avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des caravanes.

### Desserte par les réseaux :

#### **• Eau potable :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Sur justification technique, cette alimentation devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

#### **• Eaux usées :**

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être doté d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **• Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux)

- leur rétention (citerne ou massif de rétention), et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

Se référer à la fiche de calcul « gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales.

• **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dérogation expresse de la commune après avis des services compétents.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.

Pourront être autorisés les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction, mais tout travaux d'affouillement (forages, fondations spéciales, ...) au-delà de 5 mètres de profondeur sont interdits sauf avis favorable d'une étude hydrogéologique.

**STECAL :**

Le raccordement à tous les réseaux publics est exigé : eau potable, eaux usées, autres réseaux.

Le règlement de la gestion des eaux pluviales de la zone N s'applique également.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj

**La zone Nj classe les jardins collectifs.**

**La zone Nj est concernée par un point de vue sur le lac à préserver.**

## Nj I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions<br>(1) Nj | Interdit |
|---|---|----------|------------------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                                    |          |
|   | Exploitation forestière   |          |                                    | Nj       |
| Habitation  | Logements   |          |                                    | Nj       |
|   | Hébergement   |          |                                    | Nj       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                                    | Nj       |
|   | Restauration  |          |                                    | Nj       |
|   | Commerce de gros  |          |                                    | Nj       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                                    | Nj       |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                                    | Nj       |
|   | Cinéma  |          |                                    | Nj       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                                    | Nj       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (2) Nj                             |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                                    | Nj       |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                                    | Nj       |
|   | Équipements sportifs  |          |                                    | Nj       |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                                    | Nj       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                                    | Nj       |
|   | Entrepôt  |          |                                    | Nj       |
|   | Bureau  |          |                                    | Nj       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                                    | Nj       |

**(1)** Pour des jardins familiaux ou partagés uniquement, sont autorisées les cabanes de jardins si elles sont conçues dans un projet d'ensemble. Chacune ne devra pas excéder 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**(2)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Nj       |
| Dépôts de matériaux   | (3) Nj                   | Nj       |
| Campings  |                          | Nj       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Nj       |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Nj       |

**(3)** A condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière ou aux aménagements paysagers ou aux jardins. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration agricole du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient.

**Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue. Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause.**

## Nj II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 2,50 mètres au faîtage ou aux acrotères en cas de toit terrasse.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 1,50 mètre.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation est libre par rapport aux limites séparatives.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Les cabanes de jardins respecteront une cohérence d'ensemble dans un même site. Dans un souci d'intégration discrète dans un paysage végétal, elles seront de forme simple, de teintes moyennes (ni trop claires ni trop foncées) et employant une majorité de matériaux biosourcés.



## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les dépôts et stockages divers sont interdits en extérieur, s'ils ne sont pas liés à l'exploitation forestière ou aux jardins.

Les espaces de stationnements doivent être semi-perméables ou perméables.

En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.  
La pelouse synthétique est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites, notamment les haies de conifères ou de persistants qui enferment la chaleur.

En cas de haies vives le long des limites du terrain, les plantations seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes, si possible à floraison. Elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants mélangées aux autres essences. Au contact des espaces naturels ou agricoles, sont exclues toutes essences à feuillage persistant (feuillus et conifères).

### Stationnements :

Non réglementé.

## Nj III - Equipements et réseaux

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nzh

**La zone Nzh classe les zones humides.**

**Certaines parties de la zone Nzh sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

## Nzh I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Nzh      |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Nzh      |
| Habitation  | Logements   |          |                          | Nzh      |
|   | Hébergement   |          |                          | Nzh      |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Nzh      |
|   | Restauration  |          |                          | Nzh      |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Nzh      |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | Nzh      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | Nzh      |
|   | Cinéma  |          |                          | Nzh      |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | Nzh      |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) Nzh                  |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | Nzh      |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | Nzh      |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | Nzh      |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | Nzh      |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Nzh      |
|   | Entrepôt  |          |                          | Nzh      |
|   | Bureau  |          |                          | Nzh      |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Nzh      |

**(1)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

| <b>Usages et affectation des sols</b>   | <b>Autorisé sous conditions</b> | <b>Interdit</b> |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                                 | <b>Nzh</b>      |
| Dépôts de matériaux   |                                 | <b>Nzh</b>      |
| Campings  |                                 | <b>Nzh</b>      |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>Nzh</b>      |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>Nzh</b>      |

Sont interdits en plus :

- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Par contre sont autorisés les travaux de mise en valeur.

## Nzh II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Non réglementé.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

### Stationnements :

Non réglementé.

## Nzh III - Equipements et réseaux

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

**La zone Ns classe l'espace naturel sensible du parc de Neuvecelle.**

**Certaines parties de la zone Ns sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.**

## Ns I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Ns       |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Ns       |
| Habitation  | Logements   |          |                          | Ns       |
|   | Hébergement   |          |                          | Ns       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Ns       |
|   | Restauration  |          |                          | Ns       |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Ns       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | Ns       |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | Ns       |
|   | Cinéma  |          |                          | Ns       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | Ns       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) Ns                   |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | Ns       |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | Ns       |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | Ns       |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | (2) Ns   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Ns       |
|   | Entrepôt  |          |                          | Ns       |
|   | Bureau  |          |                          | Ns       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Ns       |

**(1)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

**(2)** Ne sont autorisés que les aménagements légers intégrés dans le paysage et l'écologie du site pour valoriser l'espace naturel sensible.

| <b>Usages et affectation des sols</b>   | <b>Autorisé sous conditions</b> | <b>Interdit</b> |
|---|---------------------------------|-----------------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                                 | <b>Ns</b>       |
| Dépôts de matériaux   |                                 | <b>Ns</b>       |
| Campings  |                                 | <b>Ns</b>       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>Ns</b>       |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                                 | <b>Ns</b>       |



## Ns II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Non réglementé.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

### Stationnements :

Non réglementé.

## Ns III - Equipements et réseaux

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nrer

**La zone Nrer classe l'espace pour l'aménagement du futur RER Sud Léman.**

**Une partie de la zone Nrer est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

## Nrer I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | Nrer     |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | Nrer     |
| Habitation  | Logements   |          |                          | Nrer     |
|   | Hébergement   |          |                          | Nrer     |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | Nrer     |
|   | Restauration  |          |                          | Nrer     |
|   | Commerce de gros  |          |                          | Nrer     |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | Nrer     |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | Nrer     |
|   | Cinéma  |          |                          | Nrer     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | Nrer     |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (1) Nrer                 |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | Nrer     |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | Nrer     |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | Nrer     |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | Nrer     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | Nrer     |
|   | Entrepôt  |          |                          | Nrer     |
|   | Bureau  |          |                          | Nrer     |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | Nrer     |

**(1)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | Nrer     |
| Dépôts de matériaux   |                          | Nrer     |
| Campings  |                          | Nrer     |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Nrer     |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | Nrer     |

## Nrer II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

Par contre toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Non réglementé.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

### Stationnements :

Non réglementé.

## Nrer III - Equipements et réseaux

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

**La zone NI classe l'espace de la rive du Léman.**

**Elle est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.**

## NI I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

| Destinations  | Sous-destinations   | Autorisé | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|---|----------|--------------------------|----------|
| Exploitations agricole et forestière                  | Exploitation agricole   |          |                          | NI       |
|   | Exploitation forestière   |          |                          | NI       |
| Habitation  | Logements   |          |                          | NI       |
|   | Hébergement   |          |                          | NI       |
| Commerces et activités de service                     | Artisanat et commerce de détail   |          |                          | NI       |
|   | Restauration  |          | (1) NI                   |          |
|   | Commerce de gros  |          |                          | NI       |
|   | Activités de service avec accueil de clientèle                                      |          |                          | NI       |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |          |                          | NI       |
|   | Cinéma  |          |                          | NI       |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |          |                          | NI       |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées        |          | (2) NI                   |          |
|   | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                          |          |                          | NI       |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |                          | NI       |
|   | Équipements sportifs  |          |                          | NI       |
|   | Autres équipements recevant du public   |          |                          | NI       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |          |                          | NI       |
|   | Entrepôt  |          |                          | NI       |
|   | Bureau  |          |                          | NI       |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |                          | NI       |

**(1)** Les terrasses de restaurants et les bâtiments de restauration rapide, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

**(2)** Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage.

| Usages et affectation des sols  | Autorisé sous conditions | Interdit |
|---|--------------------------|----------|
| Carrières<br>Affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone |                          | NI       |
| Dépôts de matériaux   |                          | NI       |
| Campings  |                          | NI       |
| Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | NI       |
| Extension ou transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement  |                          | NI       |



## NI II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 2,70 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur est libre.

- **Emprise au sol des constructions :** non réglementé.

- **Implantation des constructions :**

- **Par rapport à l'emprise des espaces publics, des voies publiques ou privées :**

Est imposé un recul minimum de 5 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, l'implantation est libre.

- **Par rapport aux limites séparatives :** non réglementé.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Les toitures seront à 4 pans. Elles respecteront une pente très faible, entre 10 et 20% ; avec de larges dépassées de toitures : entre 0,80 et 1,20 mètre.

Les toitures seront de type tôle zinc déroulée à joint debout.

La longueur des façades ne doit pas excéder 7 mètres.

Les matériaux seront utilisés à l'état brut : bois de type mélèze pour les façades et pour tout équipement de menuiserie. Il pourra être lasuré uniquement par des produits transparents très faiblement teintés.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

## Stationnements :

Non réglementé.

## NI III - Equipements et réseaux

Non réglementé.