

COMMUNE DE DUINGT
Département de la Haute Savoie



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du

Mis à l'enquête publique par arrêté du Maire du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du

Atelier-2
architectes - urbanistes

J.C. Poutissou & J. Terrier
80, place des Passages
38920 CROLLES
Tél : 04 76 08 92 58
Fax : 04 76 08 85 94
Email : atelier-2@wanadoo.fr

Règlement

4.1

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
I – Règlement applicable à la zone Ua.....	3
II – Règlement applicable à la zone Ub.....	11
III – Règlement applicable à la zone Uc.....	17
IV – Règlement applicable à la zone Uh	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	29
I – Règlement applicable à la zone AU	30
II – Règlement applicable à la zone AUc	32
III – Règlement applicable à la zone AUp1	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
I – Règlement applicable à la zone A.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
I – Règlement applicable à la zone N	45

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I – Règlement applicable à la zone Ua

Caractère de la zone Ua

Il s'agit du chef lieu ou des hameaux et villages anciens pour lesquels le P.L.U. a pour objectif, de sauvegarder l'aspect traditionnel de hameau très groupé, l'un des plus caractéristiques du bassin versant du lac. Cette zone correspond au cœur ancien du village dont la qualité remarquable conduit à prendre des dispositions spécifiques de sauvegarde de son tissu bâti et non bâti.

Le secteur Uaa définit la zone du village des Maisons. Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Article Ua 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles prévues à l'article Ua 2. Sont notamment interdit :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et caravaning aménagés,
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- le garage collectif de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions,
- les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement, excède 2 mètres, sauf ceux indispensables à la construction,
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations qui présentent des dangers ou inconvénients, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments, à l'exception de ceux liés à la vie du quartier,
- les constructions à usage agricole.

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

Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions nouvelles liées aux services publics et aux établissements collectifs.

L'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, à l'exception des jacobines qui sont autorisées en dehors du volume conformément à l'article Ua 11.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les abris de jardins, y compris dans les bandes de prospect, sous réserve des articles Ua 6, 7 et 10.

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

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone.

Dans toute la zone, l'autorisation de construire est subordonnée à démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
La reconstruction après démolition est autorisée conformément aux articles 6, 7 et 10.

La reconstruction après sinistre accidentel est autorisée à l'identique pendant les 10 ans qui suivent la date de l'événement.

Pour le secteur Uaa (village des Maisons) :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous respect des articles Uaa 3 à Uaa 14.

Pour les bâtiments répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article Ua 11 du présent règlement.

Article Ua 3 - Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Voies piétonnes

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Electricité – téléphone – réseaux numériques

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

Télédistribution

Les immeubles devront être équipés d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des appartements.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

Les dépassées de toiture et balcons sont autorisées en survol du domaine public sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur minimum de 4,50 m et que leur surplomb n'excède pas 1.20 m.

Le recul à respecter par rapport aux terrains domaniaux ne pourra être inférieur à 10 m.

Pour les abris de jardin, le recul à respecter est de 1,00m.

Pour le secteur Uaa (Village des Maisons) :

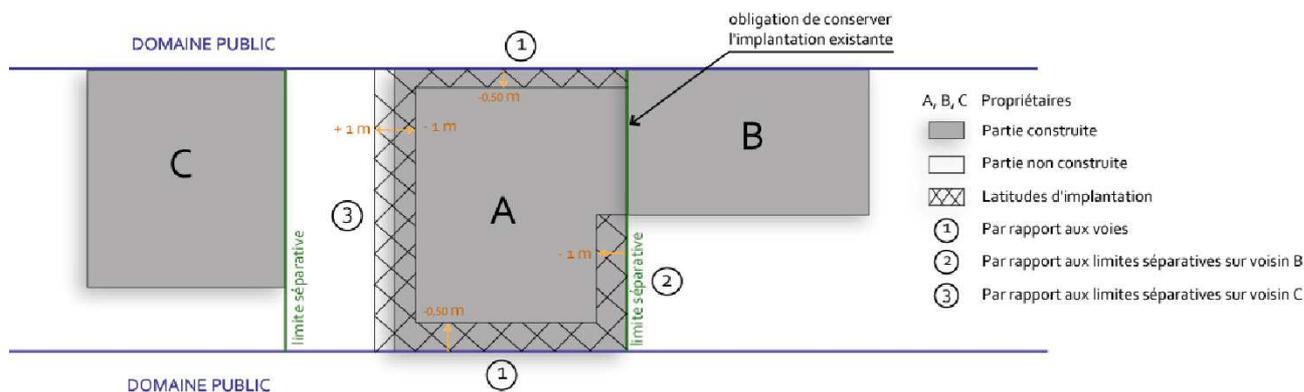
Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En bordure de la RD 8 d'Entrevernes, les bâtiments devront respecter un recul de 9 m par rapport à l'axe de la voie.

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

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

En cas de constructions initiales mitoyennes, elles devront rester jointives sur la partie concernée.



Les dépassées de toiture sont autorisées dans la limite de 1,20m.

Pour les abris de jardin, l'implantation sur limites séparatives est autorisée et limitée sur une longueur de 2.50m maximum.

Pour le secteur Uaa (Village des Maisons) :

Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

En Ua : non réglementé.

En Uaa : le coefficient maximum d'emprise au sol, soit le rapport de la surface de terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle, ne doit pas dépasser 0,30.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

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

Dans le cas de démolition/reconstruction la hauteur imposée est celle du bâtiment initial à plus ou moins 0,50m. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Pour les abris de jardin la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour le secteur Uaa (village des Maisons) :

La hauteur d'une construction est limitée à 11 mètres.

Pour les annexes de l'habitation en Uaa:

Dans la bande de 3,50m le long des limites séparatives, la hauteur des annexes de l'habitation se calcule de la manière suivante :

Hauteur maximum sur limite de 2,60m.

$H = 2,60m + d/2$ dans la limite des 3,50m (d = distance par rapport à la limite séparative).

Article Ua 11 - Aspect des constructions

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

Dispositions particulières :

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

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

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

Toitures :

- toitures à deux pans. Les groupes et demi-croupes sont autorisées.
- les pentes de toiture sont autorisées entre 80 et 120%.
- le matériau à utiliser sera de type tuile écaille de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.
- pour les abris de jardins la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 40%.
- Toitures terrasses interdites.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun). Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente. Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne. Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. Le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Les enduits seront beiges ou grésés. Ils seront réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

Clayonnages :

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

Pour le secteur Uaa (village des Maisons) les couvertures seront en ardoises naturelles, ardoises ciment, ou bardeaux d'asphalte, de teinte grise.

- Toitures terrasses interdites
- Panneaux solaires et photovoltaïques interdits
- Menuiseries : quel que soit le matériau, la couleur sera brun foncé.
- Eléments d'accompagnement :
 - les volets extérieurs en bois seront de teinte brun foncé
 - les garde-corps des balcons et escaliers en bois à barreaudage vertical seront de couleur brun foncé ;
- les citernes seront obligatoirement enterrées si elles se trouvent en extérieur.
- Dans les secteurs où des clayonnages anciens sont encore présents, ceux-ci doivent être conservés.

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

Les dispositions suivantes sont à suivre :

- La réhabilitation est permise dans le volume existant. Les démolitions et les extensions ne sont pas autorisées.
- Les rapports plein/vide devront être sauvegardés et respectés (équilibre des percements dans la façade).

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Toitures :

- les couvertures seront en tuiles écailles petit moule ou 40 tuiles/m², de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.
- Toitures terrasses interdites

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun).

Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente.

Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.



**fenêtre
de toit en pente**

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne. Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. En bas de pente, le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet

Cheminées :

Elles seront disposées dans le tiers supérieur du toit et de couleur sombre.

Paraboles :

La couleur devra être adaptée à la construction.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Les enduits seront beiges ou grésés. Ils seront réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

Les volets seront en bois, de teinte sombre, sans de renfort en Z. Le PVC interdit.

Les volets roulants sont interdits.

Clayonnages :

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

Article Ua 12 — Stationnement des véhicules

Sans objet.

En Uaa : 1 place par 50 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Article Ua 13 — Espaces libres et plantations

Sans objet.

En Uaa 50% de l'espace non bâti doit être aménagé en espaces verts.

Article Ua 14 — Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

En Uaa le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,80.

II – Règlement applicable à la zone Ub

Caractère de zone Ub

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

Les secteurs Ub1 définissent les zones de création de logements proche du centre bourg. Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

Les secteurs Ub2 définissent les zones de densification du centre afin de refermer la place autour de l'église. Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

Les secteurs Ubl définissent les zones à protéger, conformément à leur situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front bâti sur la façade du lac.

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article Ub 2. Sont notamment interdit :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et caravaning aménagés,
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- le garage collectif de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur. S'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'affouillement excède 2 mètres, à l'exclusion de ceux indispensables à la construction :
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations qui présentent des dangers ou inconvénients, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments, à l'exception de ceux liés à la vie du quartier,
 - les constructions à usage agricole.

De plus en secteur Ubl, la création de nouvelles habitations est interdite.

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

Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dont les annexes accolées.

L'amélioration et l'extension des bâtiments artisanaux et agricoles existants, sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et du paragraphe ci-dessous.

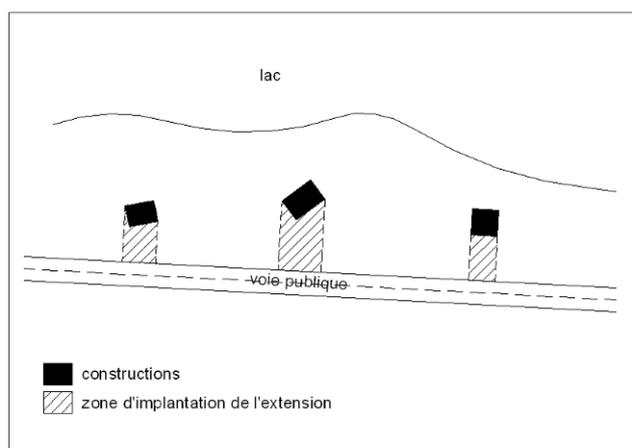
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone. Dans toute la zone, l'autorisation de construire peut être subordonnée à démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. Dans toute la zone, la démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Toute construction nouvelle et toute extension est autorisée sous réserve de présenter un maximum de 30% de surfaces imperméabilisées (toitures et enrobés) sur le tènement.

Pour le secteur Ubl :

Les extensions seront réalisées dans la largeur de la construction projetée sur l'alignement de la voie publique, côté voie publique et aucune extension et/ou annexe ne sera possible côté lac.



En cas de démolition, les habitations peuvent être reconstruites si elles respectent le gabarit de la construction initiale.

Les parkings enterrés ou semi-enterrés avec toiture plantée dans le prolongement du terrain naturel sont autorisés. Leur implantation est libre sous réserve d'un dépassement du terrain naturel inférieur à 1,00m.

Article Ub 3 – Accès et voirie

Accès

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

Voirie

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

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

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

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit,

préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires ou égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'implique pas une autorisation d'urbanisme.

Voies piétonnes

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement,

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Electricité – téléphone – réseaux numériques

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

Télédistribution

Les immeubles devront être équipés d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des appartements.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement) doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, 9 m par rapport à l'axe de la RD 1508 et 20 m par rapport à la limite du lac.

Les transformateurs, cabine basse, peuvent être implantés à 2 m des limites

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

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

De plus dans le **secteur Ubl** le recul à respecter par rapport aux terrains domaniaux ne pourra être inférieur à 10 m.

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

Non règlementé.

Article Ub 9 – Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle ne doit pas dépasser 0,60.

Article Ub 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- en zones **Ub et Ub2** : 12m,
- en zone **Ub1** : 11m,
- en zone **Ubl** : 12m.

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

Les constructions comportant un toit terrasse sont limitées à 7mètres.

Article Ub 11 – Aspect des constructions

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne Intégration, sera refusé.

Dispositions particulières :

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

Toitures :

- toitures à deux pans
- les pentes de toiture sont autorisées entre 60 et 100%.
- aspect tuile écaille couleur foncé, proche du brun nuancé.
- pour les abris de jardins la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 40%.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun). Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente. Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne. Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. Le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

Article Ub 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques, il est exigé notamment:

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place pour 50 m² de Surface de Plancher avec un minimum d'une place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre

Pour les établissements artisanaux :

1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvres de la construction

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

Article Ub 13 – Espaces libres et plantations

50% de l'espace non bâti doit être aménagé en espaces verts.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

En Ub le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,75.

En Ub1 le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,75.

En Ub2 le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,75.

Le C.O.S. est limité à 1,0 pour l'hôtellerie et la restauration et les commerces.

III – Règlement applicable à la zone Uc

Caractère de la zone Uc

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle dominante, l'objectif du P.L.U. est de maintenir l'habitat individuel, voire de permettre de très petit collectif (limité en hauteur).

Pour mémoire la zone Ucx des Prés des Viviers était à l'origine une zone dédiée à l'accueil d'entreprises. Certaines d'entre-elles sont toujours présentes dans la zone. Les entreprises existantes peuvent continuer leur activité.

Le secteur Ucl définit les zones à protéger, conformément à leur situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac.

Le secteur Ucal définit les zones à protéger, conformément à leur situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac. Sa position en arrière de la route départementale par rapport au lac permet de limiter les contraintes d'implantation de ce secteur.

Le secteur Ucb définit la zone des Vergers du Lac.

Le secteur Ucx définit la zone des Prés des Viviers.

Article Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article Uc 2. Sont notamment interdit :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés,
- le garage collectif de caravanes en dehors des terrains aménagés au sens des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas
- d'affouillement, excède 2 mètres, à l'exclusion de ceux indispensables à la construction
- les établissements commerciaux lorsque la surface de vente est supérieure à 100 m²
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations qui présentent des dangers ou inconvénients, soit pour la commodité de voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments, à l'exception de ceux liés à la vie du quartier,
- les constructions à usage agricole.

De plus en secteur Ucb uniquement, est interdit toute activité autre que l'habitation et le service.

De plus en secteur Ucl uniquement, la création de nouvelles habitations est interdite.

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

Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous condition du respect des articles suivants.

L'amélioration et l'extension des bâtiments artisanaux existants, sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et du paragraphe ci-dessous.

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

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone.

Dans toute la zone, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Dans toute la zone, la démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les entreprises présentes dans la zone peuvent continuer leur activité.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions du bâtiment principal et sont donc soumises aux mêmes règles que celui-ci.

Les annexes isolées sont autorisées aux conditions suivantes :

- est définie comme annexe isolée toute construction secondaire qui dépend du bâtiment principal existant et désolidarisée de celui-ci.
- leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne doit pas dépasser 25m² d'emprise au sol dans la zone de prospect.

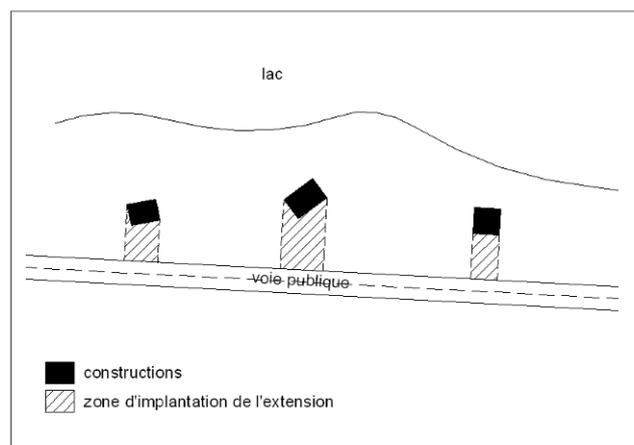
Pour les annexes implantées en limite : dans la bande d'1,00m des limites séparatives, la projection de la partie de construction concernée ne pourra excéder 2,50m. La longueur est mesurée au niveau du débord de toiture.

Pour les bâtiments répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article Uc 11 du présent règlement.

Pour le secteur Ucl :

Les extensions seront réalisées dans la largeur de la construction projetée sur l'alignement de la voie publique, côté voie publique et aucune extension et/ou annexe ne sera possible côté lac. Elles seront limitées à 20m² d'emprise au sol.



En cas de démolition, les habitations peuvent être reconstruites si elles respectent le gabarit de la construction initiale.

Les parkings enterrés ou semi-enterrés avec toiture plantée dans le prolongement du terrain naturel sont autorisés. Leur implantation est libre sous réserve d'un dépassement du terrain naturel inférieur à 1,00m.

Article Uc 3 – Accès et voirie

Accès

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

Voirie

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

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

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

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

Voies piétonnes

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article Uc 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système Séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

Est autorisé un maximum de 30% de surfaces imperméabilisées (toitures et enrobés) sur le tènement. La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement sera conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.

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

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

Electricité – téléphone - réseaux numériques

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

Télédistribution

Les immeubles devront être équipés d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des appartements.

Article Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul) doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les transformateurs cabines basses peuvent être implantés à 2 m.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les transformateurs, cabine basse, peuvent être implantés à 2 m des limites.

De plus dans le **secteur Ucl** le recul à respecter par rapport aux terrains domaniaux ne pourra être inférieur à 10 m.

propriété

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Article Uc 9 – Emprise au sol

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

Article Uc 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- en zones **Uc, Ucal et Ucl** : 9m,
- en zones **Ucx** : 11m,

En cas de reconstruction suite à une démolition accidentelle, la hauteur pourra atteindre la hauteur originelle du bâtiment initial même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Pour les annexes de l'habitation :

Dans la bande de 3,50m le long des limites séparatives, la hauteur des annexes de l'habitation se calcule de la manière suivante :

Hauteur maximum sur limite de 2,60m.

$H = 2,60m + d/2$ dans la limite des 3,50m (d = distance par rapport à la limite séparative).

Les constructions comportant un toit terrasse sont limitées à 7mètres en Uc et 9m en Ucx.

Article Uc 11 – Aspect extérieur Dispositions générales

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

Dispositions particulières :

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les couleurs seront conformes aux nuanciers disponibles en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter une façade identique à la construction principale.

Toitures :

- toitures à deux pans.
- les pentes de toiture sont autorisées entre 60 et 100%.
- aspect tuile et couleur foncé, proche du brun nuancé ou anthracite.
- pour les abris de jardins la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 40%.

Menuiseries :

Quel que soit le matériau les menuiseries sont de couleur noire, brun, vert ou blanc en évitant les teintes vives.

Recommandation : menuiseries et occultation de même couleur.

Citernes :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

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

proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

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

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

Les enduits seront beiges ou grésés.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

Article Uc 12 – Stationnement des véhicules

Il est demandé 2 places par logement et une place extérieure possible en dehors du domaine public.

Article Uc 13 – Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% d'espaces verts est demandé par tènement concerné.

Les arbres de haute futaie type peupliers sont interdits.

Article Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,35.

En Ucl le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15.

IV – Règlement applicable à la zone Uh

Caractère de la zone Uh

Cette zone bénéficie d'une situation et d'un cadre naturel particulièrement propices à l'hébergement touristique hôtelier. Elle est réservée à ce type d'hébergement.

Le secteur Uhc définit les secteurs dédiés aux destinations d'hôtellerie et de commerce, auquel s'applique les dispositions de l'article L123-1-5 7^{bis}.

Le secteur Uhl définit les zones à protéger, conformément à leur situation proche du lac et aux dispositions de la Loi Littoral, où l'objectif est la conservation du bâti existant, sans modification sensible du front du lac.

Article Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes autres occupations que l'hôtellerie et la restauration qui lui est liée.

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

Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous condition du respect des articles suivants.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone.

Dans toute la zone, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Dans toute la zone, la démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions du bâtiment principal et sont donc soumises aux mêmes règles que celui-ci.

Les annexes isolées sont autorisées aux conditions suivantes :

- est définie comme annexe isolée toute construction secondaire qui dépend du bâtiment principal existant et désolidarisée de celui-ci.
- leur surface totale (tous bâtiments annexes confondus) ne doit pas dépasser 25m² d'emprise au sol dans la zone de prospect.

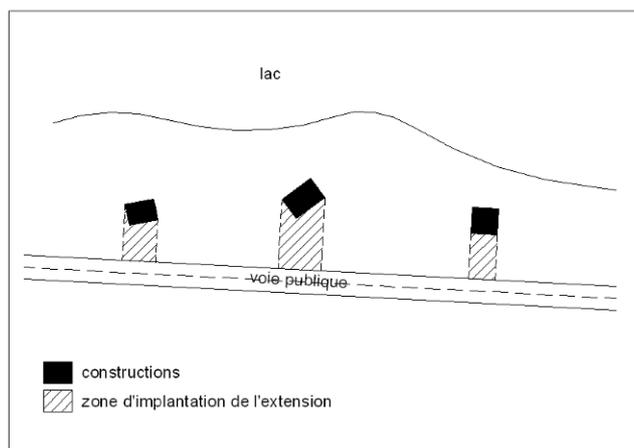
Pour les annexes implantées en limite la longueur d'annexe le long de cette limite est limitée à 2,50 m maximum. La longueur est mesurée au niveau du débord de toiture.

De plus en secteur Uhc uniquement :

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient conformes avec la destination de la zone à savoir l'hôtellerie et les commerces. Par application de l'article L123-1-5 7°bis, ceux-ci sont exclusivement réservés à la restauration. Etant donné la proximité du rivage celles-ci devront être parfaitement intégrées dans le paysage.

De plus en secteur Uhl uniquement :

Les extensions seront réalisées dans la largeur de la construction projetée sur l'alignement de la voie publique, côté voie publique et aucune extension et/ou annexe ne sera possible côté lac.



En cas de démolition, les habitations peuvent être reconstruites si elles respectent le gabarit de la construction initiale.

Pour les bâtiments répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article Uh 11 du présent règlement.

Article Uh 3 – Accès et voirie

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie

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

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

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

Voies piétonnes

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article Uh 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation propre à l'activité développée, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement à un réseau de distribution de caractéristiques suffisantes, soit captage, forage, ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les constructions autorisées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Electricité – téléphone – réseaux numériques

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

Télédistribution

Les immeubles devront être équipés d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des appartements.

Article Uh 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de reculement), doivent être implantées en retrait de 2 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, 9 m par rapport à l'axe de la RD 1508 et 20 m par rapport à la limite du lac.

Les transformateurs, cabine basse, peuvent être Implantés à 2 m des limites.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf sur les limites où il existe un mur aveugle.
Dans ce cas la construction en limite est autorisée.

De plus dans le **secteur Uhc** le recul à respecter par rapport aux terrains domaniaux ne pourra être inférieur à 10 m.

De plus dans le **secteur Uhl** le recul à respecter par rapport aux terrains domaniaux ne pourra être inférieur à 10 m.

propriété

Non réglementé.

Article Uh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uh 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est limitée à : 12m.

Les constructions comportant un toit terrasse sont limitées à 7mètres.

Pour les annexes :

La hauteur des annexes se calcule de la manière suivante :

$H = 2,60m + d/2$ dans la limite des 3,50m (d = distance par rapport à la limite séparative). Hauteur maximum sur limite de 2,60m

Article Uh 11 – Aspect extérieur Dispositions générales

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

Dispositions particulières :

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les couleurs seront conformes aux nuanciers disponibles en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter une façade identique à la construction principale.

Toitures :

- toitures à deux pans.
- les pentes de toiture sont autorisées entre 60 et 100%.
- aspect tuile et couleur foncé, proche du brun nuancé ou anthracite.
- pour les abris de jardins la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 40%.

Menuiseries :

Quel que soit le matériau les menuiseries sont de couleur noire, brun, vert ou blanc en évitant les teintes vives.

Recommandation : menuiseries et occultation de même couleur.

Citernes :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Façades :

Les maisons bois ou aspect bois sont autorisées. Les rondins sont interdits.

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

Les enduits seront beiges ou grésés.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les couleurs seront conformes aux nuanciers disponibles en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives ;

Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter une façade identique à la construction principale

Toitures :

- les couvertures seront en tuiles écailles petit moule ou 40 tuiles/m², de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quel que soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun).

Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente.

Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne.

Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. Le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.

Cheminées :

Elles seront disposées dans le tiers supérieur du toit et de couleur sombre.

Paraboles :

La couleur devra être adaptée à la construction.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Les enduits seront beiges ou grésés. Ils seront réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

Les volets seront en bois, de teinte sombre, sans de renfort en Z.

Les volets roulants sont interdits.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

Article Uh 12 – Stationnement des véhicules

Il est demandé 1 place par chambre.

Article Uh 13 – Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% d'espaces verts est demandé par tènement concerné.

Article Uh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est limité à 1,0.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

I – Règlement applicable à la zone AU

Caractère de la zone AU :

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

Elle définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes modifications de l'utilisation du sol.

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

Sans objet.

Article AU 3 – Accès et voirie

Sans objet.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article AU 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AU 11 – Aspect des constructions

Sans objet.

Article AU 12 – Stationnement de véhicules

Sans objet.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

II – Règlement applicable à la zone AUc

Caractère de la zone AUc :

Les zones AUc sont des zones à caractère naturel réservée à l'urbanisation future.

Elles définissent :

- Pour la zone **AUc de Montgerbey**, un secteur à la périphérie immédiate de l'urbanisation dans une zone non desservie par les voies publiques. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une voie d'accès suffisante.
- Pour la zone **AUc1 des Près des Viviers** un secteur enclavé dans l'urbanisation nécessitant un projet d'ensemble du fait de son ampleur et de sa position dans le tissu bâti. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la validation d'un projet d'aménagement d'ensemble et compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

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

Article AUc 1 à AUc 14

La zone AUc peut s'ouvrir à l'urbanisation, en tout ou partie, avec les règles applicables qui sont celles de la zone Uc quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies.

La zone AUc1 peut s'ouvrir à l'urbanisation, en tout ou partie, avec les règles applicables qui sont celles de la zone Ucx quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies.

III – Règlement applicable à la zone AUp1

Caractère de la zone AUp :

La zone AUp1 est une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation future.

Elle définit un secteur à la périphérie immédiate de l'urbanisation dans le secteur des Perris. Elle est conditionnée à l'urbanisation par le respect d'un projet d'ensemble validé par la commune et compatible avec l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°5.

Cette zone est considérée comme une extension limitée de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage selon la carte de la DTA. Elle a obtenu une autorisation du préfet suite à l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, conformément aux dispositions de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

Article AUp1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article AUp1 2.

Article AUp1 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les habitations à condition que les programmes respectent l'OAP n°5.

Article AUp1 3 – Accès et voirie

Accès

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

Voirie

La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire demi-tour.

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

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

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

Voies piétonnes

Dans le cadre de plans d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article AUp1 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement du service de distribution des eaux.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système Séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

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

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

Est autorisé un maximum de 30% de surfaces imperméabilisées (toitures et enrobés) sur le tènement. La capacité d'infiltration naturelle des eaux de pluies sur la parcelle avant aménagement sera conservée ou améliorée par des moyens adaptés de rétention / infiltration (noues, citerne, puits, massif), quand la qualité des sols ne l'interdit pas.

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

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

Electricité – téléphone - réseaux numériques

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

Télédistribution

Les immeubles devront être équipés d'une seule antenne collective et/ou parabole pour desservir l'ensemble des appartements.

Article AUp1 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul) doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les transformateurs cabines basses peuvent être implantés à 2 m.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

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

Non réglementé.

Article AUp1 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUp1 10 – Hauteur des constructions

Les petits collectifs seront limités à 12,80m pour les toits à 2 pans et 9,00 pour les toitures terrasses. L'habitat groupé et l'habitat individuel sera limité à 10,00m pour les toits à 2 pans et 6,20 pour les toitures terrasses.

Article AUp1 11 – Aspect des constructions

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

Dispositions particulières :

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les couleurs seront conformes aux nuanciers disponibles en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter une façade identique à la construction principale.

Toitures :

- toitures à deux pans.
- les pentes de toiture sont autorisées entre 60 et 100%.
- aspect tuile et couleur foncé, proche du brun nuancé ou anthracite.
- pour les abris de jardins la pente de toiture ne devra pas être inférieure à 40%.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la construction devra voir une expression architecturale contemporaine de qualité, sobre et la toiture devra être végétalisée.

Menuiseries :

Quel que soit le matériau les menuiseries sont de couleur noire, brun, vert ou blanc en évitant les teintes vives.

Recommandation : menuiseries et occultation de même couleur.

Citernes :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

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

proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les maisons bois ou aspect bois sont autorisées. Les rondins sont interdits.

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

Les enduits seront beiges ou grésés.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Article AUp1 12 – Stationnement de véhicules

Il est demandé 2 places de stationnement par logement dont une couverte au maximum.

Article AUp1 13 – Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% d'espaces verts est demandé par tènement concerné.

Les arbres de haute futaie type peupliers sont interdits.

Article AUp1 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I – Règlement applicable à la zone A

Caractère de la zone A

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

Les constructions à usage d'habitation ne pourront être autorisées que lorsqu'elles seront reconnues indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles, forestières ou pastorales.

Le secteur Ac correspond à des secteurs d'habitations existantes en zone agricole et non liées à l'agriculture.

Le secteur Acc correspond à un secteur d'habitation et de commerce existant en zone agricole et non lié à l'agriculture.

Le secteur Ae définit des zones agricoles enclavées par l'urbanisation où toute construction est interdite.

Le secteur Ap définit des zones agricoles à forte valeur paysagère et de continuités écologiques où toute construction est interdite.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En A sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Les logements liés à l'activité agricole sont interdits hors du volume du bâtiment d'exploitation.

En Ac, toutes constructions à l'exception de celles visées à l'article A 2.

En Acc, toutes constructions à l'exception de celles visées à l'article A 2.

En Ae, toutes constructions.

En Ap, toutes constructions.

Les bâtiments ou éléments du paysage répertoriés pour leur qualité remarquable (article **L123-3-1**), identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

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

1 – Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421.12 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Sont admis sous conditions :

En A exclusivement :

2.1 Les équipements et installations d'intérêt général (routes, réservoirs d'eau, stations de pompage,...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Les installations classées à condition que leurs activités soient liées et compatibles avec la vocation de la zone (traitement de l'eau...).

2.2 Les installations et les bâtiments agricoles ainsi que les logements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole, dans la limite de 80m² de Surface de Plancher par siège d'exploitation. Ces logements seront obligatoirement intégrés dans le volume du bâtiment d'exploitation ou accolé à celui-ci.

2.3 Les gîtes seront autorisés dans un local du bâtiment d'exploitation transformé pour cette activité ou dans un bâtiment à caractère patrimonial adapté à cette vocation. Les constructions neuves sont interdites.

En Ac exclusivement : Il est autorisé une extension de 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, plafonnée à 50m² d'emprise au sol dont 30m² de Surface de Plancher, limité à 1 fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Les règles d'aspect extérieur sont celles de la zone U.

En Acc exclusivement : Il est autorisé une extension de 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, plafonnée à 50m² d'emprise au sol dont 30m² de Surface de Plancher, limité à 1 fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Les règles d'aspect extérieur sont celles de la zone U.

En Ae exclusivement :

Les équipements et installations d'intérêt général (routes, réservoirs d'eau, stations de pompage,...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Les installations classées à condition que leurs activités soient liées et compatibles avec la vocation de la zone (traitement de l'eau...).

En Ap exclusivement :

La requalification des équipements et installations d'intérêt général (routes, réservoirs d'eau, stations de pompage, bassin de rétention...) existants sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans ces secteurs, la continuité fonctionnelle des systèmes écologiques en place doit être préservée. Les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés ne doivent pas, par leur conception, leur réalisation ou leur exploitation, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et/ou accentuer la fragmentation des milieux.

Tous les aménagements et les installations nouvelles doivent faire l'objet d'une étude précise et argumentée de leurs incidences sur le grand paysage et sur la dynamique écologique (type AEU), et proposer les mesures d'intégration adaptées.

Pour les bâtiments répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-3-1 du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

Pour les éléments du paysage répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les activités autorisées dans la zone.

3.2 Surcoût de charges publiques :

Les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipements collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères...).

3.3 Préservation des espaces ruraux :

Les constructions ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces agricoles représentant une valeur économique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.

3.4 Les bâtiments identifiés par une hachure en zone A (article **L123-3-1**) doivent respecter les mêmes dispositions que ceux identifiés en zone U par un hachurage (article **L123-1-5 7°**). Les bâtiments peuvent être réhabilités par des non agriculteurs sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.

Article A 3 – Accès et voirie

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Voirie

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

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

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

Assainissement

Les constructions autorisées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe à proximité. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la

règlementation en vigueur. Une étude définissant la capacité des sols à l'assainissement individuel est demandée afin de vérifier la faisabilité de cet assainissement individuel. La construction doit pouvoir être directement raccordée aux réseaux publics d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement selon des normes sanitaires.

Eaux pluviales

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

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire autorisé. Les eaux pluviales et de ruissellement ne pourront se déverser sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

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

Electricité – téléphone – réseaux numériques

Les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et des réseaux numériques seront enterrés.

Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité a la possibilité de surélever et de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut en retrait de 7 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les transformateurs, cabine basse, peuvent être implantés à 2 m des limites.

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites de zones.

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

Non règlementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 12m.

Article A 11 – Aspect extérieur

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

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

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

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

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

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

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme :

La réhabilitation de la construction n'est autorisée qu'à l'intérieur de celle-ci, sauf accidents de toiture autorisés. Son enveloppe est soumise aux dispositions suivantes.

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Toitures :

Les couvertures seront en tuiles écailles petit moule ou 40 tuiles/m², de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

Quelque soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun).

Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente.

Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne.

Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. Le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.

Cheminées :

Elles seront disposées dans le tiers supérieur du toit et de couleur sombre.

Paraboles :

La couleur devra être adaptée à la construction.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Les enduits seront beiges ou grésés. Ils seront réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

Les volets seront en bois, de teinte sombre, sans de renfort en Z.

Les volets roulants sont interdits.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

Article A 12 – Stationnement de véhicules

En Ac il est demandé 2 places par logement et une place extérieure possible en dehors du domaine public.

En Acc il est demandé 1 place par chambre.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé.

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

I – Règlement applicable à la zone N

Caractère de la zone N :

Ces zones constituent des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Le **secteur Nc** correspond à l'ancienne carrière.

Le **secteur Ndmi** est dédié au dépôt temporaire de matériaux inertes.

Le **secteur Nep** correspond à un secteur destiné à accueillir des équipements publics de type parc relais et parking et où toute construction en superstructure est interdite.

Le **secteur Nep2** correspond à un secteur destiné à accueillir des équipements publics de type hangars communaux et où toute construction devra respecter le caractère du bâti alentour et s'intégrer dans le paysage. Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.

Cette zone est considérée comme une extension limitée de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage selon la carte de la DTA. Elle a obtenu une autorisation du préfet suite à l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, conformément aux dispositions de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

Le **secteur NI** est à protéger du fait de sa situation riveraine du lac et de la qualité du site.

Le **secteur Nt** correspond au camping municipal.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions non-conformes aux vocations respectives des différents secteurs, à l'exception des bâtiments publics et d'intérêt collectif.

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

1 – Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.441.3 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2 – Sont admis :

2.1 Les constructions ou installations techniques et les travaux nécessaires à la gestion forestière en application de plans de gestions réglementaires, s'il y a lieu, permettant à la forêt de remplir son rôle de protection et de production.

2.2 La restauration des bâtiments existants sans changement de destination. Un dossier photographique devra accompagner la demande de permis de construire.

2.3 Les installations techniques nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et touristiques ainsi qu'à la mise en valeur.

2.4 Les équipements et installations d'intérêt général (routes, réservoirs d'eau, stations de pompage, bassin de rétention, ...) sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et au fonctionnement des systèmes écologiques.

2.5 Les installations classées à condition que leurs activités soient liées et compatibles avec la vocation de la zone (traitement de l'eau...) et qu'elle fasse l'objet d'une étude d'impact dont le contenu sera conforme au R.122-3 du code de l'environnement.

2.6 Les aires de stationnement publics à condition de faire l'objet d'un traitement paysager adapté au caractère du site.

Tous ses équipements et installations doivent faire l'objet d'une intégration paysagère qui prenne en compte les perceptions de grand paysage (perceptions lointaines, cône de vue, ...), le raccordement harmonieux des modelés de terrain avec la topographie naturelle du site, le traitement des ouvrages en harmonie avec l'environnement naturel.

En Nc sont autorisés les aménagements pour la requalification paysagère de l'ancienne carrière de Bredannaz. La réouverture de la carrière se sera admise que pour une courte durée dans l'unique but de lui conférer un impact visuel définitif conforme à la charte du Parc. L'autorisation accordée dans ces conditions ne sera délivrée qu'une seule et unique fois.

En Ndmi exclusivement sont autorisés les activités liées aux dépôts de matériaux inertes en dehors de toute construction. Ces dépôts nécessitent au préalable une autorisation préfectorale. De plus il est conseillé de suivre les règles du « guide de bonnes pratiques relatif aux installations de stockage de déchets inertes issus du BTP ».

En Nep exclusivement :

Les équipements publics et installations d'intérêt collectifs de type parc relais pour les transports en commun, parking de mise à l'eau pour les activités nautiques, hormis toute construction en superstructure. Ces équipements et installations devront respecter l'orientation d'aménagement n°6 concernant leur intégration écologique et paysagère.

En Nep2 exclusivement :

Les équipements publics et installations d'intérêt collectifs de type hangars communaux pour les services techniques. Ces équipements et installations devront respecter le caractère des constructions situées aux alentours et leur intégration paysagère devra être soignée.

En NI peuvent être autorisés :

- les constructions et équipements publics ayant un rapport direct avec le tourisme, les sports et les loisirs liés à l'eau
- les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ils ne doivent pas, par leurs caractéristiques, compromettre le caractère naturel de la zone et ne pas être un obstacle à l'approche de l'eau.

Les constructions ne répondant pas aux conditions ci-dessus sont interdites (annexes et extensions y compris).

En Nt sont autorisés les installations et constructions liées à l'exploitation du camping municipal.

Bâtiments d'habitation existants en zone N :

Il est autorisé une extension ou une annexe isolée de 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, plafonnée à 50m² d'emprise au sol dont 30m² de Surface de Plancher, limité à 1 fois à partir de la date d'approbation du PLU. Tout point du volume de l'annexe isolée doit se trouver à moins de 15m du bâtiment principal.

La hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Les règles d'aspect extérieur sont celles de la zone U.

Pour les bâtiments et éléments du paysage répertoriés pour leur qualité remarquable (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

Ils sont identifiés par un hachurage sur le plan de zonage. Ils peuvent être réhabilités dans les conditions énoncées à l'article N 11 du présent règlement.

3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 Ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement.

3.2 Ne pas conduire à la destruction d'espaces boisés.

3.3 Ne pas présenter un risque de nuisances.

Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les chemins ruraux pourront être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge pour le pétitionnaire de la rendre compatible, le cas échéant, avec la desserte d'une construction.

La commune n'est pas tenue d'assurer le déneigement des voies, même si celles-ci ont été rendues compatibles, le cas échéant, avec la desserte d'une construction.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

Dans le cas où le réseau public d'eau potable n'existerait pas, la commune n'est pas tenue de le créer.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où ce réseau public d'assainissement - eaux usées n'existerait pas, la commune n'est pas tenue de le créer.

L'évacuation des eaux usées agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement selon des normes sanitaires.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Electricité – téléphone – réseaux numériques

Les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et des réseaux numériques seront enterrés.

Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité a la possibilité de surélever et de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut en retrait de 7 m par rapport aux limites de voies et emprises publiques.

En Nep2 exclusivement :

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul) doivent être implantées en retrait de 4 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les transformateurs cabines basses peuvent être implantés à 2 m.

En Nt exclusivement :

Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 10 m.

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

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

En Nep2 exclusivement :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
Les transformateurs, cabine basse, peuvent être Implantés à 2 m des limites.

En Nt exclusivement :

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

Sans objet.

En Nep2 exclusivement :

Les constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Article N 9 – Emprise au sol

Sans objet.

En Nep2 exclusivement :

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

Article N 10 – Hauteur des constructions

Non règlementé.

En Nep2 la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

En Nt la hauteur des constructions est limitée à 9 m.

Article N 11 – Aspect des constructions

Dispositions particulières :

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les couleurs seront conformes aux nuanciers disponibles en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter une façade identique à la construction principale.

Toitures :

- toitures à deux pans.
- les pentes de toiture sont autorisées entre 60 et 100%.
- aspect tuile et couleur foncé, proche du brun nuancé ou anthracite.

Menuiseries :

Quel que soit le matériau les menuiseries sont de couleur noire, brun, vert ou blanc en évitant les teintes vives.

Recommandation : menuiseries et occultation de même couleur.

Citernes :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les maisons bois ou aspect bois sont autorisées. Les rondins sont interdits.

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

Les enduits seront beiges ou grésés.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

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

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions ou des rénovations dans l'environnement, les couleurs des matériaux seront conformes aux nuanciers déposés en Mairie.

Elles devront être harmonieuses sans utilisation de couleurs vives.

Toitures :

Les couvertures seront en tuiles écailles petit moule ou 40 tuiles/m², de teinte brun nuancé ou rouge nuancé.

Menuiseries, bandes de rives, lambris :

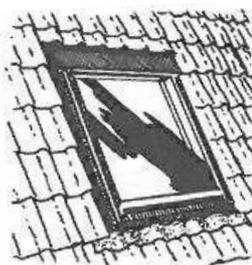
Quel que soit le matériau les menuiseries seront de couleur foncée (marron, brun).

Les volets seront de couleur foncée (marron, vert, bordeaux).

Fenêtres de toit :

Dans le plan de toiture, la plus grande dimension dans le sens de la plus grande pente.

Limité à deux par pan de toit et à 5% de la surface de toit.



**fenêtre
de toit en pente**

Accidents de toiture :

Sont autorisées deux accidents de toiture par pan maximum, tous situés sur une même ligne.

Seules les jacobines sont autorisées. Le faitage ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment principal. Le plan de la jacobine sera au maximum au niveau du plan de la façade, sans découpe du toit.



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet

Cheminées :

Elles seront disposées dans le tiers supérieur du toit et de couleur sombre.

Paraboles :

La couleur devra être adaptée à la construction.

Citernes et bacs de rétention :

Elles devront être enterrées et dissimulées aux vues extérieures.

Portails :

Ils devront être homogènes avec les ensembles menuisés.

Clôtures :

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Façades :

Les bardages bois à lames larges verticales seront de teinte brune, conformément à l'existant ou avec un maximum de 30%.

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

Les enduits seront beiges ou grésés. Ils seront réalisés à l'ancienne, à la chaux ou au mortier bâtard.

Les volets seront en bois, de teinte sombre, sans de renfort en Z.

Les volets roulants sont interdits.

Panneaux solaires :

Ils devront être dans le plan de la toiture ou dans le plan des façades.

Clayonnages :

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

En Nep2 exclusivement :

L'aspect des annexes doit être semblable à celui du bâtiment principal.

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

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments d'habitation existants en zone N il est demandé 2 places par logement et une place extérieure possible en dehors du domaine public.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

En Nep2 exclusivement :

Un minimum de 30% d'espaces verts est demandé par tènement concerné.
Les arbres de haute futaie type peupliers sont interdits.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

En Nep2 : il n'est pas fixé de COS.

En Nt : il n'est pas fixé de COS.