



Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que dessus  
Au registre sont les signatures  
Extrait certifié conforme  
Le Maire, Daniel TOLETTI



**PEILLONNEX**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE  
Bureau de l'Organisation Administrative  
**26 JUL. 2019**  
ARRIVÉE

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

17 juillet 2018

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

22 juillet 2019

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



## Table des matières

<b>ZONE U</b> .....	6
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	6
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	7
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	11
<b>ZONE A</b> .....	14
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	14
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	15
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	18
<b>ZONE N</b> .....	19
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	19
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	20
<b>Titre 3 : équipements et réseaux</b> .....	21

## **PREAMBULE**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de PEILLONNEX.

### **DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- U pour les zones urbaines.
- A pour les zones agricoles.
- N pour les zones naturelles.

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant sur le document graphique.

- Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application des articles L151-19 et L151-23 du CU.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes(article L152-3 du CU).

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

## Lexique

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

### **Annexe**

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

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction**

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

### **Construction existante**

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

### **Emprise au sol**

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

### **Extension**

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

### **Façade**

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

### **Gabarit**

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

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

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

**Local accessoire**

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

**Voies ou emprises publiques**

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

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

## ZONE U

*La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Cette zone comprend trois secteurs :*

- *Le secteur Ua qui correspond au village.*
- *Le secteur Ub qui correspond aux hameaux.*  
*Les dispositions règlementaires de ces deux secteurs sont identiques, seule la règle de hauteur diffère.*
- *Le secteur Ux qui correspond aux terrains à vocation artisanale et industrielle.*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros, à l'exception du secteur **Ux**.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt, à l'exception du secteur **Ux**.
- les constructions à usage d'habitation sont interdites en secteur **Ux**.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de toute nature.

Les terrains identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme constituant la trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés sont inconstructibles. Toutefois, les travaux et installations liés à la gestion et à l'entretien des jardins ainsi que les annexes (abri de jardin, garage, piscine ...) sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par des aléas forts et repérés par une trame graphique sur le document de zonage : toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants), est interdite.

#### U 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

- En secteur **Ua** et **Ub**, les constructions à destination d'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic important de véhicules lourds, odeurs ...).
- En secteur **Ua**, les commerces sont autorisés à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 300m<sup>2</sup> de la surface de plancher.
- En secteur **Ux**, un local de gardiennage peut-être accepté à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être intégré dans le volume principal du bâtiment d'activité et de ne pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

- En secteur **Ux**, les commerces sont autorisés à condition qu'ils soient directement rattachés à une activité artisanale ou industrielle, que leurs surfaces ne dépassent pas 25% de la surface de plancher totale de la construction et soient limitées à 100 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP), identifiés sur le document graphique, tout projet devra respecter les dispositions prévues dans le document spécifique aux (Cf. document n°3 « OAP »).

#### **Risques naturels :**

Tout projet de construction ou d'occupation du sol devra prendre en compte les dispositions de la carte des aléas réalisée par le bureau d'études IMS<sub>RN</sub> en août 2017, jointe dans le dossier «Pièces informatives du PLU ».

#### **Patrimoine architectural protégé :**

Dans le périmètre de protection des monuments historiques (église Notre-Dame de l'Assomption de Peillonex, inscrite par arrêté du 22 octobre 1971), tout travaux et permis de construire est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

La démolition totale ou partielle des bâtiments est soumise à permis de démolir.

#### **Patrimoine architectural d'intérêt local :**

Les modifications de façades et les extensions des bâtiments à préserver, identifiés comme « éléments bâtis remarquables» sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisées sous réserve de sauvegarder les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment.

La démolition totale ou partielle des « éléments bâtis remarquables» identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est soumise à permis de démolir.

### **U 1.3 - Mixité sociale**

Dans les secteurs de mixité sociale, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un nombre de logements sociaux sera exigé. Ce nombre est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3 « OAP »).

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **U 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

En secteur **Ua** et **Ub**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques, calculé à partir du point du bâtiment qui en est le plus rapproché. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

En secteur **Ux**, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques, calculé à partir du point du bâtiment qui en est le plus rapproché.

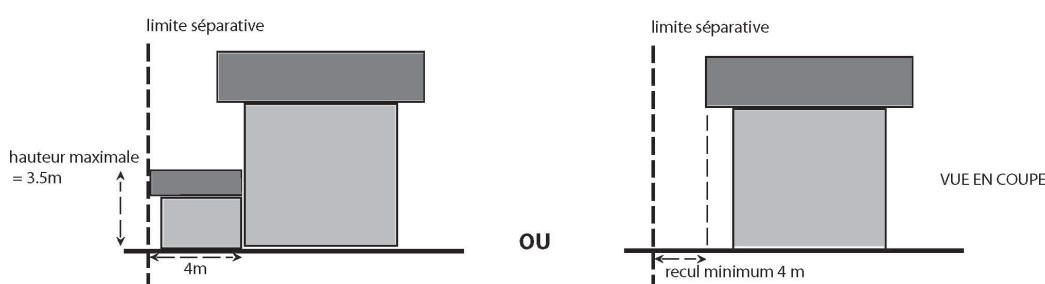
L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### U 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

En secteurs **Ua** et **Ub**, tout point de la construction peut être implanté jusqu'à la limite séparative, à condition que la façade implantée sur la limite séparative soit la façade pignon. Toutefois, dans la bande comprise entre la limite séparative et 4 mètres de retrait, la hauteur de la construction ne peut pas dépasser 3,50m.

Lorsque deux constructions sont édifiées simultanément, de part et d'autre d'une limite séparative, la hauteur de ces constructions peut atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de 4 mètres, calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.



Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative, calculé à partir du bord du bassin.

En secteur **Ux**, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, sauf si la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en secteur Ux. Dans ce cas, la construction devra respecter un recul minimum de 5 mètres, calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Afin de préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) et pour se prémunir des risques de crues, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute de la berge.

### U 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport au terrain naturel avant travaux.

En secteur **Ua**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,50 mètres.

En secteur **Ub**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,50 mètres.

En secteur **Ux**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

En secteurs **Ua** et **Ub**, la hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

**U 2.4 - Stationnement**

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

De plus, il sera demandé, pour les opérations d'habitat collectif, une place visiteur pour 3 logements.

Pour les opérations immobilières collectives de plus de 10 logements, les places de stationnement des résidents devront être réalisées en souterrain dans des box non clos.

En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera demandé une place de stationnement par logement.

En secteur **Ux**, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées sur le tènement foncier support du permis de construire. Elles devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules. Néanmoins, plusieurs entreprises peuvent regrouper, sur une parcelle commune, leurs stationnements pour le personnel et ou les visiteurs.

Rappel : les dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers sont 5 mètres \* 2,50 mètres.

**U 2.5 - Caractéristiques architecturales****Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

**Dispositions particulières :**

Lorsque la construction présente un toit avec des pentes, l'inclinaison de celles-ci sera supérieure ou égale à 40%. Une inclinaison différente, sans être inférieure à 20%, pourra être tolérée pour la pente de toit des vérandas et constructions annexes. Les matériaux de couverture des toitures seront de couleur brun-rouge ou couleur ardoise. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisées si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les façades des constructions seront de couleur claire dans les dégradés des tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé ... L'usage des couleurs vives est interdit.

Les couleurs de menuiseries et boiseries extérieures seront en harmonie avec l'environnement chromatique.

#### Restauration du bâti ancien dans le périmètre de protection des monuments historiques:

Rappel : en application de loi LCAP du 07 juillet 2016, tout projet soumis à déclaration de projet ou permis de construire doit obtenir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Toiture:** la couverture sera réalisée selon les dispositions d'origine (tuile ou ardoise). Pour les couvertures en tuile, les nouvelles tuiles seront similaires aux anciennes (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes). La teinte des tuiles sera rouge/brun.

Pour le bâti ancien, un châssis de dimension maximale 78 cm X 98 cm sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils). Pour le bâti ancien, les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

- **Façades :** Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

- **Menuiseries :** Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux, couleur). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration préalable. Les volets roulants sont autorisés sur les baies de grandes dimensions et éventuellement sur les fenêtres à condition de conserver les volets battants.

- Pour le percement de **nouvelles ouvertures**, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes. Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (L1/3xH2/3). Les baies plus larges sont admises au RDC sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti et à leurs dispositions d'origine.

#### Dispositions pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions :

Pour le bâti ancien situé dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

Pour les constructions existantes :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées aux paragraphes 2.1 et 2.2 du présent règlement.

- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autori-

sée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article **2.3 - Hauteur des constructions** du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles :

- un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016) (inférieure au moins de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie) ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

#### Dispositions spécifiques à la zone Ux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Façades : les façades devront présenter un aspect fini et soigné, adapté à l'environnement. Les matériaux utilisés devront être indiqués précisément ainsi que la colorimétrie proposée.

Clôtures : la hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 2 m, y compris dans le cas de murs pleins. De manière générale, elles ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries (notamment aux carrefours). L'installation de clôture est soumise à déclaration.

Les publicités et enseignes sont soumises à autorisation et sont interdites sur les toitures.

#### **U 2.6 - Caractéristiques paysagères**

Afin de préserver une proportion suffisante d'espaces verts et pour permettre l'infiltration des eaux de pluie dans la parcelle, un coefficient d'espace vert de pleine terre, supérieur ou égal à 35% de la superficie de la parcelle, est exigé. En sous-secteur Ux, ce coefficient sera limité à 25%.

La hauteur maximale des clôtures et haies ne doit pas dépasser 1,80m.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales 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.

### **Titre 3 : équipements et réseaux**

#### **U 3.1 - Dispositions concernant les accès**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

### **U 3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 5 mètres minimum de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

### **U 3.3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **U 3.4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des constructions qui le nécessite, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

### **U 3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

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 E.P. ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

**U 3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

**U 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

**U 3.8 - Gestion des déchets**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou dans le cas de constructions groupées ou de lotissement, il pourra être demandé la réalisation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des ordures ménagères. Le service gestionnaire sera consulté pour définir l'emplacement précis du dispositif et pourra, dans certains cas, préconiser une autre solution. Les dimensions de ce dispositif seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera non couvert et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

## ZONE A

*La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Cette zone comprend le secteur Ap qui correspond au périmètre de protection paysagère du Prieuré.*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### **A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

Dans la zone A :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans le secteur Ap:

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

#### **A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation :

- dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, une seule extension limitée à 40% de la surface de plancher existante est autorisée ;
- dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, une seule extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et plafonnée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est autorisée.

Les annexes (garage, abri de jardin,...) sont limitées à 2 unités par tènement foncier. L'emprise au sol de chaque annexe ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> et doit être implantées à une distance inférieure à 10m de la construction principale. Les piscines sont autorisées.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-11- 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les locaux de surveillance, directement liés à une activité agricole sont autorisés dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation.

#### **Risques naturels :**

Tout projet de construction ou d'occupation du sol devra prendre en compte les dispositions de la carte des aléas réalisée par le bureau d'études IMS<sub>RN</sub> en août 2017, jointe dans le dossier «Pièces informatives du PLU ».

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 9, 12, 200, 200A et 200B.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies communales. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite d'emprise. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension en continuité d'une construction existante qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **A 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Afin de préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) et pour se prémunir des risques de crues, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute de la berge.

### **A 2.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

#### **A 2.4 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation**

##### Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture ...), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

##### Dispositions particulières :

Lorsque la construction présente un toit avec des pentes, l'inclinaison de celles-ci sera supérieure ou égale à 40%. Une inclinaison différente, sans être inférieure à 20%, pourra être tolérée pour la pente de toit des vérandas et constructions annexes. Les matériaux de couverture des toitures seront de couleur brun-rouge ou couleur ardoise. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisées si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les façades des constructions seront de couleur claire dans les dégradés des tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé ... L'usage des couleurs vives est interdit.

Les couleurs de menuiseries et boiseries extérieures seront en harmonie avec l'environnement chromatique.

Restauration du bâti ancien dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme:

Rappel : en application de loi LCAP du 07 juillet 2016, tout projet soumis à déclaration préalable ou permis de construire doit obtenir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Toiture:** la couverture sera réalisée selon les dispositions d'origine (tuile ou ardoise). Pour les couvertures en tuile, les nouvelles tuiles seront similaires aux anciennes (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes). La teinte des tuiles sera rouge/brun.

Pour le bâti ancien, un châssis de dimension maximale 78 cm X 98 cm sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils). Pour le bâti ancien, les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

- **Façades** : Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

- **Menuiseries** : Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux, couleur). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration préalable. Les volets roulants sont autorisés sur les baies de grandes dimensions et éventuellement sur les fenêtres à condition de conserver les volets battants.

- Pour le percement de **nouvelles ouvertures**, les encadrements de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes. Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (L1/3xH2/3). Les baies plus larges sont admises au RDC sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti et à leurs dispositions d'origine.

#### Dispositions pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions :

Pour le bâti ancien situé dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

Pour les constructions existantes :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées aux paragraphes 2.1 et 2.2 du présent règlement.

- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article **2.3 - Hauteur des constructions** du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles :

- un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016) (inférieure au moins de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie) ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

#### **A 2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à usage agricole**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, agglos de ciment,...) est interdit sur les façades extérieures.

## **Titre 3 : équipements et réseaux**

### **A 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

### **A 3.2 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **A 3.3 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

### **A 3.4 Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

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 E.P. ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

## ZONE N

*La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :*

- *la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *leur caractère d'espaces naturels ;*
- *la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Cette zone comprend le secteur NI destiné à accueillir des équipements de loisirs de plein air.*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### **N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (N-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

#### **N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas compromettre Les fonctionnalités écologiques ou la qualité paysagère du site.

En secteur NI : une ou plusieurs construction(s) peuvent être autorisées à condition d'être liées à l'exploitation et la mise en valeur du champ de foire et que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

#### **Risques naturels :**

Tout projet de construction ou d'occupation du sol devra prendre en compte les dispositions de la carte des aléas réalisée par le bureau d'études IMS<sub>RN</sub> en août 2017, jointe dans le dossier « Pièces informatives du PLU ».

## **Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 9, 12, 200, 200A et 200B.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies communales. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite d'emprise. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension en continuité d'une construction existante qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **N 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Afin de préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) et pour se prémunir des risques de crues, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite haute de la berge.

### **N 2.3 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

### **N 2.4 - Caractéristiques architecturales**

#### Dispositions générales :

Les constructions doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, en favorisant des principes bioclimatiques.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

**Dispositions particulières :**

Lorsque la construction présente un toit avec des pentes, l'inclinaison de celles-ci sera supérieure ou égale à 40%. Une inclinaison différente, sans être inférieure à 20%, pourra être tolérée pour la pente de toit des vérandas et constructions annexes. Les matériaux de couverture des toitures seront de couleur brun-rouge ou couleur ardoise. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisées si les équipements solaires sont installés dans le plan de la toiture.

Les façades des constructions seront de couleur claire dans les dégradés des tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé ... L'usage des couleurs vives est interdit.

Les couleurs de menuiseries et boiseries extérieures seront en harmonie avec l'environnement chromatique.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales 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.

**Dispositions dans le périmètre de protection des monuments historiques :**

Rappel : en application de loi LCAP du 07 juillet 2016, tout projet soumis à déclaration de projet ou permis de construire doit obtenir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Titre 3 : équipements et réseaux****N 3.1 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

**N 3.2 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**N 3.3 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il est nécessaire, est obligatoire.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

**N 3.4 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

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 E.P. ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.