



# PLU

**Saint-Paul-sur-Yenne (Savoie)**

**révision du Plan Local d'Urbanisme  
avec évaluation environnementale**

**4.3 REGLEMENT**

PLU arrêté le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la délibération du 13 février 2020  
Approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**  
Le Maire, Pierre Sulpice



# SOMMAIRE

**Dispositions générales ..... p.4**

**Dispositions applicables aux ZONES URBAINES ..... p.11**

**Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER ..... p.17**

**Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES ..... p.22**

**Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES ..... p.29**

## DISPOSITIONS GENERALES

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

La commune de St-Paul-sur-Yenne bénéficie des services d'un architecte conseiller, par conséquent les pétitionnaires sont invités à le consulter en amont de leur projet.

### **Servitudes d'utilité publique :**

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de St-Paul-sur-Yenne figurant en annexe du PLU.

### **Droit de préemption urbain :**

Il est applicable sur le territoire de St-Paul-sur-Yenne sur les zones U et AU du PLU.

### **Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles :**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupées par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieur peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

### **Adaptations mineures :**

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

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

### **Reconstruction après destruction ou démolition :**

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

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

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

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

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

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

- Pour l'accès à une voie publique, faire une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voie. Un busage du fossé sera imposé afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

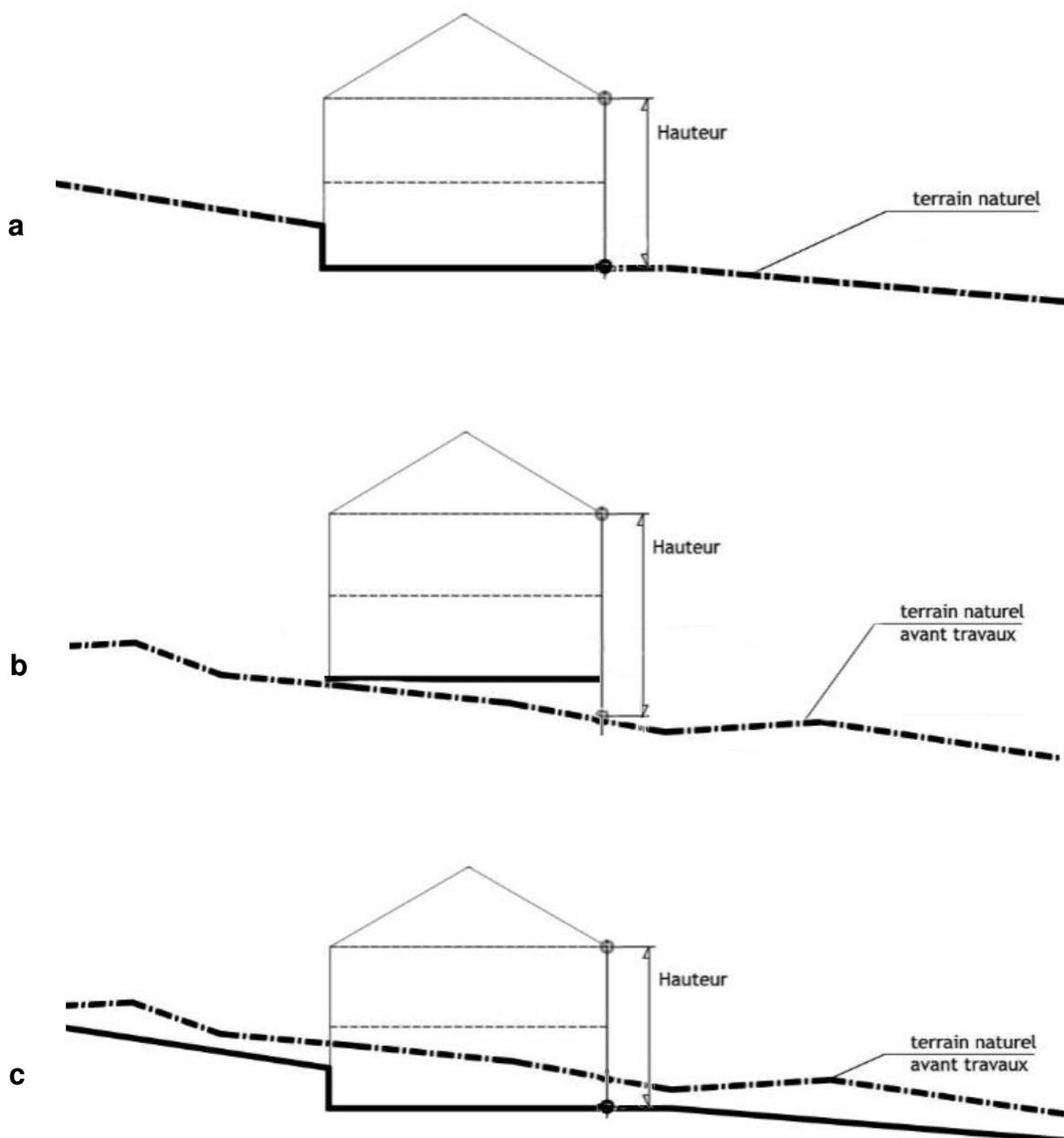
### Destinations des constructions :

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

### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb (a)
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (b)
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (c)

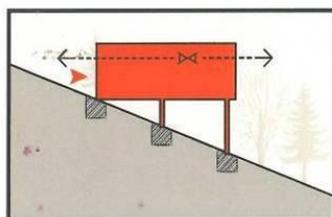


## Suggestion d'implantation des constructions dans la pente :

Suivre les recommandations ci-dessous (extrait du guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

### SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



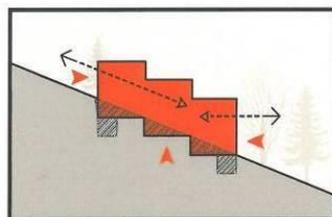
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



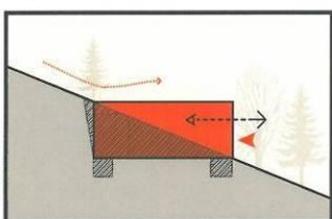
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues  
traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### CONTRAINTES

circulation intérieur

### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS



#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/  
accessibilité)  
intimité éventuelle

#### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

### Stationnements :

Lorsque le règlement impose la réalisation de stationnements pour les véhicules motorisés, ceux-ci peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, sans être sur l'espace public.

### Teintes des constructions :

En toitures, seules les teintes rouges brique et grises sont autorisées.

En façades, les teintes doivent correspondre aux tons moyens (ni trop clairs ni trop foncés), sans être vives.

Les teintes blanches et noires sont proscrites.

### Installation des panneaux solaires :

Outre l'orientation solaire favorable, doit être recherchée une intégration qualitative des capteurs :

- en toiture, sur la construction principale en évitant de casser l'équilibre de la construction, sur un auvent ou bien sur les annexes
- ou en façade : en respectant le rythme des ouvertures ou en couvrant un pignon
- ou sur le terrain.

### Végétation invasive :

Les plantations de végétation invasive, dont les essences sont listées ci-dessous, sont interdites. En gras sont indiquées les essences déjà présentes à St-Paul-sur-Yenne.

L'Ailante glanduleux

Amarante hybride

**Ambroisie à feuilles d'armoise**

Bident feuillé

Conyze du Canada

**Crépide de Nîmes**

Impatiente de Balfour

Impatiente ou balsamine de l'Himalaya

**Oxalide droit**

Panic à fleurs dichotomes, Panic dichotome

Renouée du Japon

**Robinier faux acacia ou Acacia**

**Solidage du Canada**

**Solidage géant**

**Vergerette annuelle**

Vigne-vierge



**Ambroisie à feuilles  
d'armoise**



**Robinier faux acacia**



**Vergerette annuelle**



**Crépide de Nîmes**



**Solidage du Canada**



**Oxalide droit**



**Solidage géant**



**Renouée du Japon**

## Végétation locale :

En cas de haie, planter des haies libres et diversifiées. En cas de haies mono-spécifiques de type thuyas ou laurier, limiter leur longueur à 5 mètres maximum.

### Espèces arborées (supérieures à 7 mètres)

Aulne glutineux et Aulne blanc  
 Charme commun  
 Châtaignier  
 Chêne  
 Erable champêtre  
 Hêtre  
 Tilleul  
 Saules

### Espèces arbustives (1 à 7 mètres)

Arbres fruitiers  
 Aubépine monogyne  
 Aubépine épineuse  
 Cornouiller mâle  
 Cornouiller sanguin  
 Eglantier  
 Forsythia  
 Fusain d'Europe  
 Noisetier  
 Prunellier (épine noire)  
 Ronce commune  
 Sorbier des oiseaux  
 Sureau noir  
 Troène commun  
 Viorne lantane  
 Viorne obier

### Espèces grimpantes

Chèvrefeuille des haies Chèvrefeuille des bois  
 Clématite  
 Houblon  
 Lierre  
 Navet du diable

## Glossaire :

### Acrotère

Muret situé en bordure d'un toit terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

### 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.

**Egoût de toiture**

Partie basse du toit en pente.

**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 faîtage 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.



## Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

**Les zones urbaines concernent :**

- la zone U, classant l'urbanisation existante de la commune
- la zone Ue, classant les zones d'activités
- la zone Ueq, classant les équipements publics au chef-lieu.

Certains terrains en zone U sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci. Ces terrains sont concernés par une servitude de mixité sociale, précisée dans l'OAP 6.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- Des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir. Elles sont concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7.
- Un jardin et des boisements pour leur valeur paysagère, ils restent inconstructibles.

Un terrain se situe dans le périmètre rapproché du captage de Leysin.

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

**Sont autorisés :**

**En U :**

- les habitations
- les bureaux

**En Ueq :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics

**En Ue :**

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- l'artisanat
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

**Sont interdits :**

**En U :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux ; les dépôts de véhicules supérieurs à 3 unités
- les campings
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

**En Ueq :**

- Toute construction ou installation autre que celles qui sont autorisées.

**En Ue :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations
- les exploitations agricoles et forestières
- les campings

**Sont autorisés sous conditions particulières :**

**En U :**

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

**En Ue :**

- L'extension des commerces existants, à condition qu'ils soient liés aux activités de la zone.
- Les dépôts ou stockages nécessaires à l'exploitation de l'activité, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

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

### **Volumétrie et implantation des constructions :**

#### ○ **Hauteur des constructions :**

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**En U :** la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

**En Ue :** la hauteur hors tout ne doit pas excéder 12 mètres.

#### ○ **Prospect :**

##### **En U :**

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

**Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale,** l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'îlot de propriété.

##### **En U, Ueq et Ue :**

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions principales par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 3 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

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

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### En U, Ueq et Ue :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.
- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.  
Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.  
Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

### En U :

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :
  - les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum
  - les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires.
- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :  
Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.  
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètres.  
Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

### En Ue :

- **Pour les toitures**, seuls sont autorisés :
  - les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 20% minimum
  - les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, et s'ils ne sont pas supérieurs à 6 mètres de hauteur à l'acrotère. Ils ne doivent pas être majoritaires.

Le bardage bois est recommandé en façades.

Les **enseignes** doivent être apposées sur le corps principal du bâtiment ou en drapeau, mais pas sur un acrotère surélevé par rapport au corps du bâtiment.

Les **dépôts et stockages** nécessaires à l'exploitation des activités doivent faire l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), elles doivent être à claires-voies et limitée à 2 m de hauteur.

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

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

### En U et Ueq :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

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

**En U :**

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

**En Ue :**

Conserver au minimum 1/3 de l'espace non bâti de chaque lot en surface perméable afin de faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales : favoriser les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès et les stationnements.

**Stationnement :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

**En U :**

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

- 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 3 logements.

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

En cas de réhabilitation ou d'évolution du bâti dans les centres de villages anciens, est imposée 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

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

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

- Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

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

- 1 place par chambre

- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

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

**En Ue :**

Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

## U III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

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

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

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

Les affouillements entraînant un talus supérieur à 45° depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.

○ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

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

### Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

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

○ Eaux usées :

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

Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle par infiltration avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha, sous réserve d'une étude de sol. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales.

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

○ Autres réseaux :

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

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



**Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones AUa, AUb et AUc sont concernées respectivement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1, n°2 et n°3. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.

Les zones AUa et AUc seront urbanisées selon une opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUb est sectionnée en 3 sous-secteurs par l'OAP n°2, chacun sera urbanisé selon une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUc est concernée par une servitude de mixité sociale, précisée dans l'OAP n°3.

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

#### Sont autorisés :

- les habitations
- les bureaux

#### Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux ; les dépôts de véhicules supérieurs à 3 unités
- les campings
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

#### Sont autorisés sous conditions particulières :

- La création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

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

### Volumétrie et implantation des constructions :

#### ○ Hauteur des constructions :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère.

#### ○ Prospect :

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

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions principales par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 3 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

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

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

○ Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

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

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :
  - les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum
  - les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires.
- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :
 

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètres.

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

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

## **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
  - 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 3 logements.
  - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

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

## AU III - Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.  
L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.  
Les affouillements entraînant un talus supérieur à 45° depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.  
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

### Desserte par les réseaux :

- Eau potable :  
Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- Eaux usées :  
Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.  
Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.
- Eaux pluviales :  
Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle par infiltration avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha, sous réserve d'une étude de sol. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.  
Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.  
Est préconisée la récupération des eaux pluviales.  
Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.
- Autres réseaux :  
Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.  
Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



## Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

**Les zones agricoles concernent :**

- la zone A, classant les cultures et les exploitations agricoles
- la zone Ap, secteur paysager à préserver autour des maisons fortes de Choisel et des Rubods
- la zone Aco, classant les corridors écologiques
- la zone Aré, classant les pelouses sèches, réservoir de biodiversité.

Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvre une partie de la zone A à la Palette.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- Des constructions, isolément ou en groupe, pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir. Elles sont concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.
- Des alignements d'arbres pour leur valeur paysagère, ils doivent être conservés ou remplacés.

Deux granges en zone A sont repérées pour l'autorisation de leur changement de destination.

Une partie de la zone A se situe dans les périmètres immédiat et rapproché du captage de Leysin.

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

**Sont autorisés :**

**En A :**

- les exploitations agricoles

**Sont interdits :**

**En A et Aco :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci- dessous.

**En Ap :**

- Toute construction ou installation, sauf celles autorisées sous conditions particulières.

**En Aré :**

- Toute construction ou installation.

## Sont autorisés sous conditions particulières :

### En A :

○ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles. Sont autorisées également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Dans le STECAL 1 uniquement :

○ L'extension d'un bâtiment d'activité existant, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'elle soit limitée à 12 m de hauteur hors tout.

### En A, Ap et Aco :

○ Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

○ Le changement de destination des constructions repérées au règlement graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

○ L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 6 m à l'égout de toiture.

○ Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale (l'annexe devra être entièrement comprise dans ces 10 mètres), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 20 m<sup>2</sup>, mais elle doit être limitée à 30 m<sup>2</sup> et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale (la piscine devra être entièrement comprise dans ces 10 mètres).

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

○ Les sentiers et cheminements piétons, ainsi que les ouvrages de franchissement des cours d'eau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### En A et Aco :

○ Un logement de fonction par exploitation, à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement devra avoir une surface totale ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devra être intégré au bâti agricole.

### En Aco :

○ Les constructions et installations agricoles complémentaires à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU.

○ Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture). Les Clôtures maçonnées et opaques sont interdites.

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

**En A et Aco :**

### **Volumétrie et implantation des constructions :**

○ **Hauteur des constructions :**

La hauteur hors tout du bâti agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les autres bâtiments, la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

○ **Prospect :**

Est imposé un recul minimum de 5 mètres des constructions principales par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

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

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

○ Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

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

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :
  - les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum ; la pente minimum est abaissée à 20% pour le bâti agricole et dans le STECAL.
  - les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes ; et s'ils ne sont pas supérieurs à 6 mètres de hauteur à l'acrotère pour le bâti agricole. Les toits terrasses ne doivent pas être majoritaires.
- **Pour les façades** le bardage bois est recommandé pour les bâtiments agricoles.

#### **En A :**

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :  
Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.  
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètres.  
Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.
- Dans le STECAL 1 s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :
  - L'extension devra être cohérente pour ne pas aboutir à un ajout sans rapport avec le volume principal ; elle sera traitée dans les mêmes matériaux de toiture et de façade que la construction principale.

#### **En Aco :**

- En cas de **clôtures**, elles doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).  
Les Clôtures maçonnées et opaques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.  
En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

#### **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.  
Il est exigé au minimum :

- Des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.  
En cas de réhabilitation ou d'évolution du bâti dans les centres de villages anciens, est imposée 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place par chambre
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
 Pour le stationnement des vélos, il est préconisé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

## A III - Equipements et réseaux

### En A et Aco :

#### Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.  
Les affouillements entraînant un talus supérieur à 45° depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

#### Desserte par les réseaux :

##### ○ Eau potable :

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

##### ○ Eaux usées :

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

En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

##### ○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle par infiltration avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha, sous réserve d'une étude de sol. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales.

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

##### ○ Autres réseaux :

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

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



**Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

**Les zones naturelles concernent :**

- la zone N, classant les secteurs boisés de la commune
- la zone Nco, classant les corridors écologiques
- la zone Nt, classant le camping
- la zone Nré, classant les réservoirs de biodiversité constitués des zones Natura 2000, des zones humides, des ZNIEFF de type 1 et des ripisylves des cours d'eau classés.

**Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvre une partie de la zone N au Mont du Chat**

**La zone Nt est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 et n°5. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.**

**En zone Nré, une trame couvre les zones humides.**

**Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique des constructions pour leur valeur patrimoniale ; elles sont soumises au permis de démolir. Elles sont concernées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6.**

**Une grange en zone N est repérée pour l'autorisation de son changement de destination.**

**Une partie de la zone N se situe dans les périmètres immédiat et rapproché du captage des Ménards.**

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

**Sont interdits :**

**En N et Nco :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel et boisé des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-après.

**En Nré :**

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des réservoirs de biodiversité.

**Pour les zones humides uniquement :**

- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.

- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.

#### **En Nt :**

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à l'exploitation du camping et des hébergements touristiques.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- L'habitat.

#### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

##### **En N et Nco :**

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière et que le site soit remis en état une fois les dépôts retirés.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique et paysagère.
- Les sentiers et cheminements piétons, ainsi que les ouvrages de franchissement des cours d'eau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Le changement de destination de la construction repérée au règlement graphique, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 6 m à l'égout de toiture.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale (l'annexe devra être entièrement comprise dans ces 10 mètres), et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 20 m<sup>2</sup>, mais elle doit être limitée à 30 m<sup>2</sup> et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale (la piscine devra être entièrement comprise dans ces 10 mètres).

##### Dans le STECAL 2 uniquement :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments de restauration existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout.
- Une annexe dédiée à la restauration pour les bâtiments de restauration existants, à conditions qu'elle soit réalisée en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'elle soit limitée à 3 mètres de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle soit implantée sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 mètres par rapport à cette même construction principale.

**En Nco :**

- Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les haies agricoles doivent être conservées ou compensées par de nouvelles plantations.
- Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).  
Les Clôtures maçonnées et opaques sont interdites.

**En Nt :**

- Les terrains de camping, à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone et s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- L'hébergement hôtelier et touristique, à condition qu'il se limite aux habitations légères de loisirs et à tout aménagement, installation et construction pérennes à condition qu'ils soient des équipements afférents à l'accueil touristique de la zone.
- Les clôtures, à conditions qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

**En Nré :**

- Les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les sentiers et cheminements piétons, ainsi que les ouvrages de franchissement des cours d'eau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau.
- Les installations hydroélectriques, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'abattage d'arbres et le défrichement sont autorisés à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels. Les haies agricoles doivent être compensées par de nouvelles plantations.

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

**En N, Nco et Nt :**

### **Volumétrie et implantation des constructions :**

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère.

En Nt, elle ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

○ **Prospect** :

Est imposé un recul minimum de 5 mètres des constructions principales par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voie.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

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

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

○ Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

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

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

**En N et Nco :**

- **Pour les toitures** des constructions principales, seuls sont autorisés :
  - les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 55% minimum ; la pente minimum est abaissée à 20% pour le bâti agricole
  - les toits terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou végétalisés, ou bien s'ils font office d'élément de jonction entre deux volumes. Ils ne doivent pas être majoritaires.
- Dans le STECAL 2 s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :
  - L'extension devra être cohérente pour ne pas aboutir à un ajout sans rapport avec le volume principal ; elle sera traitée dans les mêmes matériaux de toiture et de façade que la construction principale.

**En N :**

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :  
Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.  
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre ; si elles comportent une partie pleine et opaque, celle-ci ne doit pas excéder 0,50 mètres.  
Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

**En Nco et Nt :**

- En cas de **clôtures**, elles doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).  
Les Clôtures maçonnées et opaques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.  
En cas d'emploi de bâches pour les talus, elles devront être biodégradables.

**Stationnement :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche commencée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place par unité d'hébergement ou habitation légère de loisirs
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
 Pour le stationnement des vélos, il est préconisé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

## N III - Equipements et réseaux

**En N, Nco et Nt :**

### **Desserte par les réseaux :**

○ Eau potable :

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

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

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

En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle par infiltration avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha, sous réserve d'une étude de sol. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales.

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

○ Autres réseaux :

En cas de nécessité d'autres réseaux, les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.