Commune de Messery – Haute savoie

4.2 Règlement écrit

Approuvé par le conseil d'agglomération du 18/12/2018

THONON agglomération

Table des matières

Définitions **4**
ZONE Ua **6**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 6
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 7
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 9
ZONE Ub **11**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 11
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 11
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 14
ZONE Uc **15**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 15
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 15
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18
ZONE Ue **20**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 20
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 20
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21
ZONE Uep **23**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 23
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 23
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 24
ZONE Ur **26**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 26
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 26
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 28
ZONE AU et 2AU **29**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 29
2- CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 29
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 32
ZONE A **33**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 33
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 33
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 34
ZONE Ap **36**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 36
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 37
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 38
ZONES N – Nbl – Nh **39**
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 39
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 40

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 41
ZONES Nep – Nept – Nt – NL- Nc - Ngv..... 43
1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 43
2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 44
3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX 45

Définitions

Annexes : une annexe doit être, sur la même entité foncière que la construction principale. Sont considérés comme annexe isolée ou accolée : abri de jardin, abris à bois, abris pour véhicules, garages, locaux techniques, pool house. Les piscines ne font pas parties des annexes.
Une annexe isolée de la construction principale est considérée comme telle si elle n'est pas contiguë à la construction immédiate.
Une annexe accolée à la construction principale est considérée comme telle s'il n'y a pas de « liaison » avec la construction.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONE Ua

Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à la zone composée majoritairement d'habitat et ponctuellement de commerces. Cette zone se compose d'un parcellaire plus étroit et/ou moins profond.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 (*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.)* doivent faire l'objet d'un permis de démolir

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation :**

- logements
- hébergement

- **commerce et activités de services :**

- artisanat à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique et commerce de détail.

- restauration
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier et touristique

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- autres équipements recevant du public.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** :

- bureau

b) Usage des sols et nature d'activités

- Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 doivent faire l'objet d'un permis de démolir.
- Les annexes sont limitées à 30m² de surface de plancher au total sur l'unité foncière.

c) Mixité sociale et fonctionnelle

Il sera exigé au minimum 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Reculs par rapport aux voies**

Les constructions devront s'implanter en au moins un point au nu de la façade, avec un recul **maximum** de 4m.

- **Reculs par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales peuvent s'implanter librement.

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, à condition que les façades n'excèdent pas 8m.

- **La hauteur.**

Constructions principales
La hauteur est mesurée à **l'égout de toiture ou à l'acrotère** au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 8m00.
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 6m à l'acrotère.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

Annexes
La hauteur maximum des annexes est de 3m00 en toiture terrasse végétalisée. 3m50 au faîtage à 2 pans.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les panneaux solaires sont autorisés en façade, garde-corps, intégrés à la toiture ou sur châssis uniquement pour les toitures terrasse avec un recul de 1m minimum par rapport à l'acrotère.

- **Les toitures.**

  Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse. Les toitures inversées sont interdites. Les constructions repérées au titre de l'article 151-19 devront être à 2 pans minimum.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.
Les toitures terrasses devront être végétalisées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les débords de toitures des constructions principales à pans devront être d'au minimum 1m, sauf en limite mitoyenne. En cas de survol du domaine public les débords de toitures doivent être supérieurs à 4m75 de haut.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 : les débords de toitures existants côté voie doivent être conservés dans les mêmes dimensions à condition de ne pas être inférieur à 4m75 au-dessus du domaine public

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris ou beige.

  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 :

  - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges
  - Les encadrements des ouvertures et chainages d'angles en pierres ou décorés doivent être conservés.
  - Les ouvertures de type « œil de bœuf » doivent être conservés
  - Les enduits de façade devront être de type enduit lisse à la chaux dans les tons gris.

- **Les gardes corps** devront être d'aspect :
  - ferronnerie ou bois à barreaudages verticaux et à sections rondes ou carrées.
  - Les gardes corps pleins devront être en verre polie ou métallique perforé.
  - Les pares vues synthétiques sont interdits.

  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 les gardes corps en ferronnerie devront être conservés.

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être ajourées. Les pares vues synthétiques sont interdits. La hauteur maximum des clôtures est de 1m60

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.

Il est exigé :

- ✓ Pour les <u>constructions d'habitation et hébergement</u> : 2 places par logements et pour les logements supérieures à 80 m² il sera exigé 3 places.

En sus 1 place visiteur pour les opérations inférieures à 5 logements et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations supérieures à 5 logements.

- ✓ Pour toutes les constructions de commerce et activités de services : 5 places par destinations, excepté pour l'hébergement touristique et hôtelier les restaurants.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par logement touristique.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil des constructions.
- ✓ Une place de stationnement cycle de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) ACCES ET VOIRIES

Les accès seront considérés selon la configuration de chaque voie et devront répondre aux besoins de sécurité publique.
Les voies d'accès aux opérations d'ensemble devront avoir une largeur minimum de 6.5m (5mpour la voie de circulation et 1m50 pour la circulation piétonne).

b) EAU POTABLE

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

c) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

d) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.
Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures

adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

e) <u>ORDURES MENAGERES.</u>

Pour toute opération collective, une convention sera rédigée selon les règles en vigueur du gestionnaire.

ZONE Ub

Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à la zone d'habitat, seconde couronne autour du chef-lieu.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation :**
  - logements
  - hébergement
- **commerce et activités de services**
  - artisanat à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique et commerce de détail
  - restauration
  - hébergement hôtelier et touristique
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Les annexes, hors piscine, sont limitées à 30 m² de surface de plancher au total sur l'unité foncière et doivent se trouver au maximum à 20m de la construction principale.
- Les piscines doivent se trouver au maximum à 10m de la construction principale.
- Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, à condition que les façades n'excèdent pas 8m.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m*5m.

c) Mixité sociale et fonctionnelle

Il sera exigé au minimum 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Reculs par rapport aux voies**

  Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8m par rapport à l'axe des voies publiques

- **Reculs par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales peuvent s'implanter au moins sur une des limites séparatives aboutissants aux voies ou de fond de parcelle. Dans le cas contraire, le recul minimum au nu de la façade par rapport aux limites séparatives est de 3m.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial
- Aux clôtures

- **La hauteur.**

Constructions principales
La hauteur est mesurée à **l'égout de toiture ou à l'acrotère**, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 9m00.
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 7m00

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

Annexes
La hauteur maximum des toitures à pans est de 3m50 et 3m00 pour les toitures terrasses.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les toitures.**

Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse. Les toitures inversées sont interdites.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. Les toitures terrasses devront être végétalisées.
En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les débords de toitures des constructions principales à pans devront être d'au minimum 1m. En cas de survol du domaine public les débords de toitures doivent être supérieurs à 4m75 de haut.
Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 : les débords de toitures existants côté voie doivent être conservés dans les mêmes dimensions à condition de ne pas être inférieur à 4m75 au-dessus du domaine public.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris ou beige.
  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 :
  - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges
  - Les encadrements des ouvertures et chainages d'angles en pierres ou décorés doivent être conservés.
  - Les ouvertures de type « œil de bœuf » doivent être conservés
  - Les enduits de façade devront être de type enduit lisse à la chaux dans les tons gris.

- **Les gardes corps** pleins devront être d'aspect métallique perforé ou verre poli.
  Les pare vues synthétiques sont interdits.
  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 les gardes corps en ferronnerie devront être conservés.

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être ajourées. Les pares vues synthétiques sont interdits. La hauteur maximum des clôtures est de 1m60

- **Mouvements de terrain**
  La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.
  Il est exigé :
  - ✓ Pour les constructions d'habitation et hébergement : 2 places par logements et pour les logements supérieures à 80 m² il sera exigé 3 places.
  - ✓ En sus 1 place visiteur pour les opérations inférieures à 5 logements et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations supérieures à 5 logements.
  - ✓ Pour toutes les constructions de commerce et activités de services : 5 places par destinations excepté pour l'hébergement touristique et hôtelier et les restaurants.
  - ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par logement touristique.

- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil des constructions.
- ✓ Une place de stationnement vélo de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) ACCES ET VOIRIES

Les accès seront considérés selon la configuration de chaque voie et devront répondre aux besoins de sécurité publique.
Les voies d'accès aux opérations d'ensemble devront avoir une largeur minimum de 6.5m (5mpour la voie de circulation et 1m50 pour la circulation piétonne).

b) EAU POTABLE

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

c) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

d) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

e) ORDURES MENAGERES.

Pour toute opération collective, une convention sera rédigée selon les règles en vigueur du gestionnaire.

ZONE Uc

Caractéristiques de la zone
Zone correspondant à la zone d'habitat pavillonnaire.

La zone Ucp correspondant à des zones proches des rives du lac dans l'espace proche du rivage au sens de la loi littoral et/ou concernées par une coupure d'urbanisation à enjeu paysager.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions ou installations à destination de :

- **Habitation :**
  - logements
  - hébergement
- **commerce et activités de services**
  - hébergement hôtelier et touristique

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les annexes, hors piscine, sont limitées à 30 m² de surface de plancher au total sur l'unité foncière et doivent se trouver au maximum à 20m de la construction principale.
- Les piscines doivent se trouver au maximum à 10m de la construction principale.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m*5m.

c) Mixité sociale et fonctionnelle

Il sera exigé au minimum 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **En zone UCp** : un coefficient d'emprise au sol est appliqué

Sont compris dans le calcul : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les éléments soutenus par des poteaux ou encorbellements (ce qui comprend tous les espaces aménagés de stationnement abrités ou clos, les abris, les terrasses surélevées).

Le coefficient est fixé à **0.2**

- **Recul par rapport aux voies**
  Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8m par rapport à l'axe des voies publiques.
- **Recul par rapport aux limites séparatives**
  Les constructions principales peuvent s'implanter au moins sur une des limites séparatives aboutissants aux voies ou de fond de parcelle. Dans le cas contraire, le recul minimum au nu de la façade par rapport aux limites séparatives est de 4m.
  Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
  - Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial
  - Aux clôtures

  Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, à condition que les façades n'excèdent pas 8m.

- **La hauteur.**

  Constructions principales
  La hauteur est mesurée à **l'égout de toiture ou à l'acrotère**, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
  La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 6m00.
  La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 4m à l'acrotère.

  En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

  Annexes
  La hauteur maximum des annexes à pans est de 3m50 et 3m00 pour les toitures terrasses

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les toitures.**

  Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse. Les toitures inversées sont interdites.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés.
Les toitures terrasses devront être végétalisées et dans le cas de toiture à usage de terrasses, elles pourront être agrémentées de bois.
Les débords de toitures des constructions principales à pans devront être d'au minimum 1m. En cas de survol du domaine public les débords de toitures doivent être supérieurs à 4m75 de haut.
Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 : les débords de toitures existants côté voie doivent être conservés dans les mêmes dimensions à condition de ne pas être inférieur à 4m75 au-dessus du domaine public

En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris ou beige.

  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 :

  - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges
  - Les encadrements des ouvertures et chainages d'angles en pierres ou décorés doivent être conservés.
  - Les ouvertures de type « œil de bœuf » doivent être conservés
  - Les enduits de façade devront être de type enduit lisse à la chaux dans les tons gris.

- **Les gardes corps** pleins devront être d'aspect métallique perforé ou verre poli. Les pares vues synthétiques sont interdits.
  Pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 les gardes corps en ferronnerie devront être conservés.

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être ajourées. Les pares vues synthétiques sont interdits. La hauteur maximum des clôtures est de 1m60.

- **Mouvements de terrain**
  La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.
  Il est exigé :
  - ✓ Pour les <u>constructions d'habitation et hébergement</u> : 2 places par logements et pour les logements supérieures à 80 m² il sera exigé 3 places.

- ✓ En sus 1 place visiteur pour les opérations inférieures à 5 logements et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations supérieures à 5 logements.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par logement touristique.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil des constructions.
- ✓ Une place de stationnement vélo de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) ACCES ET VOIRIES

Les accès seront considérés selon la configuration de chaque voie et devront répondre aux besoins de sécurité publique.
Les voies d'accès aux opérations d'ensemble devront avoir une largeur minimum de 6.5m (5mpour la voie de circulation et 1m50 pour la circulation piétonne).

b) EAU POTABLE

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

c) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

d) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

e) ORDURES MENAGERES.

Pour toute opération collective, une convention sera rédigée selon les règles en vigueur du gestionnaire.

ZONE Ue

Caractéristiques de la zone
Zone correspondant à la zone d'activités artisanales

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions ou installations à destination de :

- **Commerce et activités de servic**e :
  - artisanat et commerce de détail
  - commerce de gros

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** :
  - industrie
  - entrepôts

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les accès aux voies publiques doivent avoir une largeur minimum de 4m50.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Recul par rapport aux voies**

  Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 8m par rapport à l'axe des autres voies.

- **Recul par rapport aux limites**

  Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m entre la limite séparative et le point le plus proche au nu de la façade.

  Ces distances ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - ✓ pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - ✓ Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- ✓ Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial.
- ✓ Aux clôtures

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

- **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 6m50.
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 5m50 à l'acrotère

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les façades** :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les façades seront d'aspects enduit, d'aspect béton brut, aspect bois, métallique, vitrées ou pierres.

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- **Les clôtures**

Les pares vues synthétiques sont interdits. La hauteur maximum des clôtures est de 2m00

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

Non réglementé

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ZONE Uep

Caractéristiques de la zone
Zone correspondant à la zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions ou installations à destination de :

- **commerce et activités de services :**
  - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - établissements d'enseignement de santé, et d'action sociale,
  - équipements sportifs
  - autres équipements recevant du public.
  - salles d'art et de spectacle

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions est libre
- **La hauteur.**

Constructions principales
La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 8m50
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 6m00 à l'acrotère

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

Annexes
La hauteur maximum des annexes accolées ou isolées est de 3m50

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les toitures.**

  Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse.

  Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou brun foncé à l'exception des éléments vitrés.
  Les toitures terrasses devront être végétalisées.
  En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

  La pente des toits sera de 30% à 60%.

  Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Les façades** devront être enduites, d'aspect pierres ou d'aspect bois au niveau comble. Les façades devront être dans les tons gris ou beige ou de teinte bois naturel.
- **Les gardes corps** devront être d'aspect métallique, verre poli ou bois.

- **Les clôtures**

  Les pares vues synthétiques sont interdits.

- **Mouvements de terrain**
  La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.

Il est exigé :

- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil des constructions.
- ✓ Pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ZONE Ur

Caractéristiques de la zone

Zone correspondant à la zone d'habitat située le long du ruisseau des Dumont et présentant un risque naturel lié au cours d'eau.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) Seules sont autorisées les constructions ou installations à destination de :

- **Habitation :**
  - logements à condition d'être existantes. Les annexes aux habitations sont interdites

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m*5m.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Reculs par rapport aux voies**
  Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies publiques.

- **Reculs par rapport aux limites séparatives**
  Les constructions principales peuvent s'implanter au moins sur une des limites séparatives aboutissants aux voies ou de fond de parcelle. Dans le cas contraire, le recul minimum au nu de la façade par rapport aux limites séparatives est de 4m.

  Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
  - Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.

- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial
- Aux clôtures

- **La hauteur.**

Constructions principales
La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 6m
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 4m00 à l'acrotère

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les toitures.**

Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse. Les toitures inversées sont interdites.
Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés.
Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Les débords de toitures des constructions principales à pans devront être d'au minimum 1m.

En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.
La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Les façades** devront être enduites dans les tons gris ou beige.
- **Les gardes corps** pleins devront être d'aspect métallique perforé ou verre poli. Les pares vues synthétiques sont interdits.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent être ajourées Les pares vues synthétiques sont interdits. La hauteur maximum est de 1m60.

- **Mouvements de terrain**

  La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

  .

c) LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.

Il est exigé pour les constructions d'habitation: 2 places par logements et pour les logements supérieures à 80 m² il sera exigé 3 places.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ZONE AU et 2AU

Caractéristiques de la zone
Zone correspondant à l'urbanisation future majoritairement à destination d'habitat.

La zone Auep correspond à la zone Au du chef-lieu dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
La zone 2AU correspond à la zone AU d'Essert dont l'ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'un échéancier dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) SEULES SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS A DESTINATION DE :

- **Habitation :**
  - logements
  - hébergements

- **commerce et activités de services**
  - artisanat à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle première de la zone de ne pas être source de nuisances (olfactives et sonores) pour la sécurité et la salubrité publique et commerce de détail
  - restauration
  - hébergement hôtelier et touristique

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

De plus, en zone AUep : autres équipements recevant du public, établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Les annexes, hors piscine, sont limitées à 30 m² de surface de plancher au total sur l'unité foncière.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les portails devront avoir un recul par rapport à l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule de 2.5m*5m.

2- CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Reculs par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8m par rapport à l'axe des voies publiques.

- **Reculs par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales peuvent s'implanter au moins sur une des limites séparatives aboutissants aux voies ou de fond de parcelle. Dans le cas contraire, le recul minimum au nu de la façade par rapport aux limites séparatives est de 3m.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une dérogation de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.
- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant et ne réduise pas le recul initial
- Aux clôtures

Les annexes non accolées à une construction existante peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, à condition que les façades n'excèdent pas 8m.

- **La hauteur.**

Constructions principales
La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 8m50
La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 6m00 à l'acrotère

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

Annexes
La hauteur maximum des annexes en toiture à pans est de 3m50 et 3m00 pour les toitures terrasses.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les toitures.**

  Les toitures devront être à 2 pans minimum ou en toiture terrasse. Les toitures inversées sont interdites.

  Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

  Les toitures terrasses devront être végétalisées.

  La pente des toits sera de 30% à 80%.

  Les débords de toitures des constructions principales à pans devront être d'au minimum 1m.
- **Les façades** devront être dans les tons gris ou beige.
- **Les gardes corps** pleins devront être d'aspect métallique perforé ou verre poli.
  Les pare vues synthétiques sont interdits.

- **Les clôtures**

  Les pares vues synthétiques sont interdits.

- **Mouvements de terrain**
  La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

c) LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages sur l'unité foncière. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2.5*5.00 hors place Personnes Mobilité Réduite.

Il est exigé :

- ✓ Pour les constructions d'habitation et hébergement : 2 places par logements et pour les logements supérieures à 80 m² il sera exigé 3 places.
  En sus 1 place visiteur pour les opérations inférieures à 5 logements et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations supérieures à 5 logements.
- ✓ Pour toutes les constructions de commerce et activités de services : 5 places par destinations excepté pour l'hébergement touristique et hôtelier et les restaurants.
- ✓ Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par logement touristique.
- ✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de place devra correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil des constructions.
- ✓ Une place de stationnement vélo de 2m*1m par logement pour toute opération supérieure à 2 logements.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, noues, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

d) ORDURES MENAGERES.

Pour toute opération collective, une convention sera rédigée selon les règles en vigueur du gestionnaire.

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone agricole destinée principalement à la réalisation des constructions liées à l'activité agricole.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) SEULES SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS A DESTINATION DE :

- **Exploitation agricole et forestière** :
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- **Habitation** (logement et hébergement) à condition d'être une construction existante et un logement de gardiennage dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).
- Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Reculs par rapport aux voies**

Les constructions devront s'implanter, au nu de la façade, avec un recul minimum de 8m par rapport à l'axe des voies.

Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite.
- Aux clôtures

- **La hauteur.**

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière : la hauteur est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.
La hauteur maximum est de 10m.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **Les façades** :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les façades seront d'aspects enduit, d'aspect béton brut, aspect bois, tôles ou pierres.
La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- **Les toitures**

Les toitures seront à 2 pans ou en toitures terrasses.
Les toitures à pans devront être d'aspect tôle, tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. La pente des toits sera de 30% à 80%. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Les toitures cintrées sont autorisées pour les tunnels

- **Clôtures**

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ZONE Ap

Caractéristiques de la zone
Zone agricole stricte destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique.

RAPPEL
Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au document graphique. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) SEULES SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS A DESTINATION DE :

- **Habitation** (logement) à condition d'être une construction existante
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximum de 200m² pour la totalité de la construction, à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone
- **Les annexes** aux constructions d'habitations existantes doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale et dans une limite de 30 m² de surface de plancher cumulée.
- Les piscines doivent se trouver au maximum à 5m de la construction principale.
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction. En cas de dispositif sur toiture les panneaux devront avoir la même pente et la même orientation que le toit ou être disposés sur châssis sur la toiture terrasse.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **La hauteur.**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain après travaux.

La hauteur maximum pour les toitures à pans est de 6m00.

La hauteur maximum pour les toitures terrasses est de 4m à l'acrotère

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

- **Reculs par rapport aux voies et limites séparatives**

Non réglementé

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Les façades** :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les façades seront d'aspects enduit, d'aspect béton brut, aspect bois ou pierres

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- **Les toitures**

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, ou en toiture terrasse.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.
Les toitures terrasses devront être végétalisées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ZONES N – Nbl – Nh

Caractéristiques de la zone N
Zone naturelle destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel écologique et paysager.

Caractéristiques de la zone Nbl
Zone naturelle représentant la bande littorale de 100m soumise à la loi Littoral. Cette zone est constituée de la plage communale et de constructions aux caractéristiques architecturales qui hétérogènes et qui témoignent de différentes époques. La volonté est de préserver cette identité du territoire de Messery qui offre une covisibilité avec le lac.

Caractéristiques de la zone Nh
Zone naturelle de protection des zones humides.

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) SEULES SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS A DESTINATION DE :

- **En zone Nbl,** les constructions et installations à destination de :

Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.
Dans les secteurs repérés en **espace boisé classé** affiché aux documents graphiques toutes nouvelles constructions sont interdites.

- **En zone Nh**, toutes nouvelles constructions sont interdites.
- **En zone Nbl** seuls sont autorisés l'amélioration du site et l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions d'habitations et d'activités de services existantes à condition d'être gérés dans le cas d'une valorisation du site.

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- **Dans les zones N et Nbl** :
  - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées à condition de correspondre à des dispositifs intégrés directement à une toiture (sans mâts).
  - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

- **Les annexes** aux constructions d'habitations existantes doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale et dans une limite de 30 m² de surface de plancher cumulée.
- Les piscines doivent se trouver au maximum à 5m de la construction principale.
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.
- Une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autres des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

- **Dans les zones N**

  - L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximum de 200m² pour la totalité de la construction, à la date d'approbation du PLU, non renouvelable, et à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.

- **Dans les zones Nh**
  - Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol de la zone humide est interdit.
  - Sont interdits, 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 travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide en accord avec l'autorité environnementale.
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie est interdit.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **La hauteur**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En zone Nbl

La hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

En zone N

La hauteur maximum est de 3m00.

En cas d'extension, d'aménagement dans le volume existant ou de reconstruction après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment avec un réhaussement possible de 40cm pour l'isolation extérieure.

- **Reculs par rapport aux voies et limites séparatives**

Non réglementé

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Seuls sont autorisés les matériaux existants et les caractéristiques architecturales existantes de la construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

- **Les façades** :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les façades seront d'aspects enduit, aspect bois ou pierres.

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- **Les toitures**

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, ou en toiture terrasse.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.
Les toitures terrasses devront être végétalisées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- Clôtures

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les clôtures doivent être ajourées. La hauteur maximum des clôtures est de 1m60

- Mouvement de terrain

Aucun mouvement de terrain n'est autorisé.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction, installation, engendrant un rejet d'eaux usées, doit être muni d'un système d'assainissement séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé aux

réseaux publics d'assainissement quand ils existent. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

ZONES Nep – Nept – Nt – NL- Nc - Ngv

Caractéristiques de la zone Nep
Zone naturelle dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Caractéristiques de la zone Nept
Zone naturelle dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux activités touristiques

Caractéristiques de la zone Nt
Zone touristique permettant l'hébergement touristique et l'hôtellerie dans les constructions existantes

Caractéristiques de la zone NL
Zone de sports et de loisirs.

Caractéristiques de la zone Nc
Zone de camping

Caractéristique de la zone Ngv
Zone d'accueil des gens du voyage

1-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

a) SEULES SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS A DESTINATION DE :

- **En zone Nep,** seules sont autorisées les constructions et installations à destination de **:**

  Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone

- **En zone Nept,** seules ont autorisées les constructions et installations à destination de **:**
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone ; équipements sportifs liés à la proximité immédiate de l'eau ; autres équipements recevant du public
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : centre de congrès et d'exposition dans les constructions existantes.
  - commerce et activité de service : restauration
  - habitation : hébergement ; logement de fonction dans la limite de 40m² de surface de plancher et intégré au volume d'une construction.
- **En zone Nt** seules sont autorisées les constructions et installations à destination de **:**

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.
- Habitation (logement) : à condition d'être dans les constructions existantes et d'être un logement de fonction dans la limite de 40 m² de surface de plancher et intégré au volume d'une construction.

- Commerce et activités de service : hébergement hôtelier et touristique à condition d'être dans une construction existante

- **En zone NL** seules sont autorisées les constructions et installations à destination de **:**
  - Commerce et activités de service : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**.**
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public.
  - Habitation : logement et hébergement à condition d'être une construction existante.
- **En zone Nc**, seules sont autorisées les constructions et installations à destination de **:**
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatible avec les caractéristiques de la zone.
  - Habitation : construction d'habitation existante et les logements à condition d'être dans les constructions existantes et d'être un logement de fonction dans la limite de 40 m² de surface de plancher et intégré au volume d'une construction
  - Les terrains de camping
  - Les habitations légères de loisirs
- **En zone Ngv** seules sont autorisées les constructions et installations à destination de **:**
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage tels sanitaires, bâtiment d'accueil, locaux poubelles
  - Habitation : hébergement nécessaires à l'accueil des gens du voyage

b) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Non réglementé

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **La hauteur**

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses par rapport au terrain naturel.

En zones NL, Nep, NGv : La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m

En zones Nt et Net, la hauteur maximum sera la hauteur des constructions existantes.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **Les façades** :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les façades seront d'aspects enduit, aspect bois ou pierres.

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- **Les toitures**

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, ou en toiture terrasse.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.
Les toitures terrasses devront être végétalisées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

a) EAU POTABLE

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

b) EAUX USEES ET PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales, après régulation par un dispositif de rétention, devra être dimensionné conformément au débit de fuite limité à environ 3 l/s par ha avec respect des normes prescrites par la Communauté de Communes du Bas Chablais CCBC (voir annexes sanitaires), pour le rejet aux ruisseaux ou au réseau E.P., afin de limiter les érosions en fonction de la configuration des exutoires (profil du talweg des ruisseaux).

c) ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.