

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.5
▪ Zone UH , à vocation dominante d'habitat, composée des secteurs UH* , UHv , UHv-oap1 , UHv-oap2 , UHp , et UHpl	p.6
▪ Zone UE , à vocation spécifique d'équipements publics et d'intérêt collectifs	p.22
▪ Zone UT , à vocation spécifique d'activités et d'hébergements touristiques et de loisirs, composée des secteurs UT2p , UT1pl , UT3pl , UT4pl , UT5pl , UT6p et UTc	p.30
▪ Zone UX , à vocation spécifique d'activités économiques artisanales et de bureaux	p.41
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"	p.48
▪ Zone A , composée des secteurs A* , Aef , Ao et le STECAL N°5	p.49
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE "N"	p.58
▪ Zone N , composée des secteurs N* , Ne , Ntc et les STECAL N°1, 2, 3 et 4	p.59
ANNEXE	p.69

PREAMBULE

En application de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MENTHON-SAINT-BERNARD comporte un règlement qui « *fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ».

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit, qui s'articule avec :

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1 et 3-2 du PLU,
- les **Annexes**, pièce n°4 du PLU (comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publiques, Document Graphique Annexe, ...).
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce n°5 du PLU :
 - soit sectorielles portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°5-1 du PLU.
 - soit patrimoniale portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et environnementales du territoire communal, pièce n°5-2 du PLU.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement écrit (pièce n°3-3), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de MENTHON-SAINT-BERNARD.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG (Règlement Graphique) par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre III.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L151-41 du CU :**
 - les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1).
- **Au titre de l'article L151-13 du CU :**
 - les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.
- **Au titre de l'article L151-19 du CU :**

Les éléments patrimoniaux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL* et *GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

- LE *PARC DE PRESLES* (aux lieudits Sous l'Avullon, Au Port, Les Perrières), faisant l'objet de règles spécifiques destinées à préserver ses qualités urbaines et paysagères.
- les espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale du PLU (pièce n°5-1 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

- **Au titre de l'article L151-23 du CU :**

Les éléments patrimoniaux (de paysage, site et secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) identifiés au diagnostic, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides, ainsi qualifiées au sens des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.
- les espaces naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale du PLU (pièce n°5-2 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial identifié au titre de l'article L151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

- **Au titre de l'article L113-1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

Au titre de l'article R.123.11.b du CU :

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2 à titre d'information, et pièce n°4 pour le PPR approuvé à titre réglementaire) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme stipule que :

"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

Comme le permet l'article R123-10-1 du CU, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement.

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU et de la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2009 instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, le *PERIMETRE A L'INTERIEUR DUQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les *PERIMETRES DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER*,
- au titre de l'article L424-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS L'AUTORITE COMPETENTE PEUT SURSEOIR A STATUER* sur les demandes d'autorisations,
- en application du L.571-10 du Code de l'Environnement :
 - les *PERIMETRES SITUES AU VOISINAGE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ETE EDICTEES*, selon l'arrêté Préfectoral du 18/07/2011,
 - les *VOIES CLASSEES BRUYANTES DE CATEGORIE 3 ET 4*,
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

AVERTISSEMENT

Les références aux articles du Code de l'Urbanisme s'appuient :

- pour la partie législative (L) : sur sa version au 1^{er} janvier 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme,
- pour la partie réglementaire (R) : sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

La zone UH, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est composée des secteurs suivants :

- **un secteur UHv**, concernant le chef-lieu et les villages des Choseaux, de Presles, Ramponnet et Les Moulins, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la diversité de l'habitat et à la mixité des fonctions. Le secteur UHv comprend deux secteurs faisant l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5-1) :
 - **UHv-oap1**, aux abords de la Mairie, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1,
 - **UHv-oap2**, aux abords de la Poste, faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2,
- **un secteur UH***, à vocation de gestion et de développement de l'habitat diversifié, en mixité possible avec des équipements et certaines activités économiques.
- **un secteur UHp**, à vocation de gestion et de développement de l'habitat de faible densité dominant, dans les secteurs sensibles du point de vue du paysage,
- **un secteur UHpl**, à vocation de gestion et de développement limité de l'habitat de faible densité dominant, dans les secteurs sensibles du point de vue du paysage, proches des rives du lac,

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.

Les constructions et installations agricoles nouvelles.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.

L'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois, telles que visées à l'article R.111-47 du CU.

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs telles que visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du CU.

Les constructions et installations à usage d'activités ne répondant pas à l'article 2 ci-dessous.

1.2. Dans le secteur UHpl :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

1.3. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

1.4. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Toutes occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Au titre de l'article L151-15 du CU, toute opération d'habitat de 4 logements et plus, dans le volume ou en extension, devra comporter une part de logements locatifs sociaux représentant au minimum 25% de la SDP totale des logements réalisés.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sous réserve des conditions définies à l'article 13.UH dans les ESPACES BOISES CLASSES et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

En opposition à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

2.2. Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous et que leur fonctionnement ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique :

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap2 et UH* :

- commerces de proximité,
- artisanat,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux.

- dans les secteurs UHp et UHpℓ :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux.

2.3. Dans les secteurs UH*, UHv, UHv-oap1, UHv-oap2, UHp, et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à : une seule annexe abri de jardin inférieure à 20 m² d'emprise au sol, et une seule annexe à usage de stationnement inférieure à 30 m² d'emprise au sol.

2.4. Dans le secteur UHpℓ et le PARC DE PRESLES :

L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 15% de la SDP existante, sans que cette extension n'excède 20m² de SDP (ou d'emprise au sol sur 1 seul niveau), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

Les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes, et sous réserves :

- que leur SDP n'excède pas celle de la construction pré-existante majorée de la possibilité d'extension définie ci-dessus,
- que l'implantation de la nouvelle construction ne se fasse pas plus proche du lac.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à : 20 m² de SDP pour les annexes abris de jardin, et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes à usage de stationnement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Dans les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap2 :

Toute opération d'habitat devra comporter une part de logements locatifs sociaux représentant au minimum 25% de la SDP totale des logements réalisés.

Toute opération d'aménagement doit porter sur la totalité du tènement foncier du secteur considéré.

2.6. Dans le PARC DE PRESLES et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.7. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.8. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En tout état de cause, les portails ne seront pas implantés à moins de 8 m de l'axe de la voie.

En cas d'impossibilité technique la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, les voies doivent être réalisées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter au minimum ¹ :

- **dans les secteurs UH* et UHpl** : une largeur de plateforme de 5 m pour les voies à double sens et une largeur de chaussée de 3,5 m pour les voies à sens unique,
- **dans les secteurs UHp** : une largeur de plateforme de 4 m pour les voies à double sens et une largeur de chaussée de 3,5 m pour les voies à sens unique,
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap2, le PARC DE PRESLES et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**: une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UH

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets issus des piscines (eaux de filtre et de bassin), ainsi que les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

¹ On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans les secteurs UH*, UHp, UHp^l et le PARC DE PRESLES : 50%,
- dans les secteurs UHv et UHv-oap1 et UHv-oap2 : 25%,
- pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UH**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

Article.6.UH**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernées par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans les secteurs UH*, UHp, UHp_l et le PARC DE PRESLES** : 5 m,
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap2** : 3 m.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), l'implantation entre 0 m et le recul exigé ci-dessus (selon les règles applicables au secteur considéré) par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- constructions annexes non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant et après terrassement, et la longueur des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour tous secteurs, cette hauteur n'étant pas limitée **dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap2**, où ils doivent avoir une hauteur compatible avec celle des murs environnants,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD909a,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD269.

Toute implantation de clôtures en bordure de voirie départementale ou communale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les constructions doivent observer un recul vis à vis de la voie à créer faisant l'objet de l'Emplacement Réservé n°24, tel que fixé par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1).

Les constructions nouvelles, telles qu'autorisées à l'article 2.UH, doivent respecter, par rapport aux limites du domaine public lacustre, un recul minimum de 20 m.

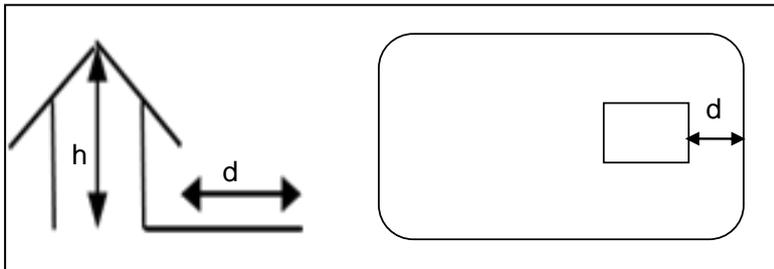
Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction. La hauteur maximale prise en compte est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Soit (h) la hauteur maximale de la construction définie ci avant. Soit (d) la distance comptée horizontalement entre d'une part le point le plus bas de la construction (à l'aplomb du sol naturel) et d'autre part la limite séparative la plus proche.



La distance (d) doit être au moins égale :

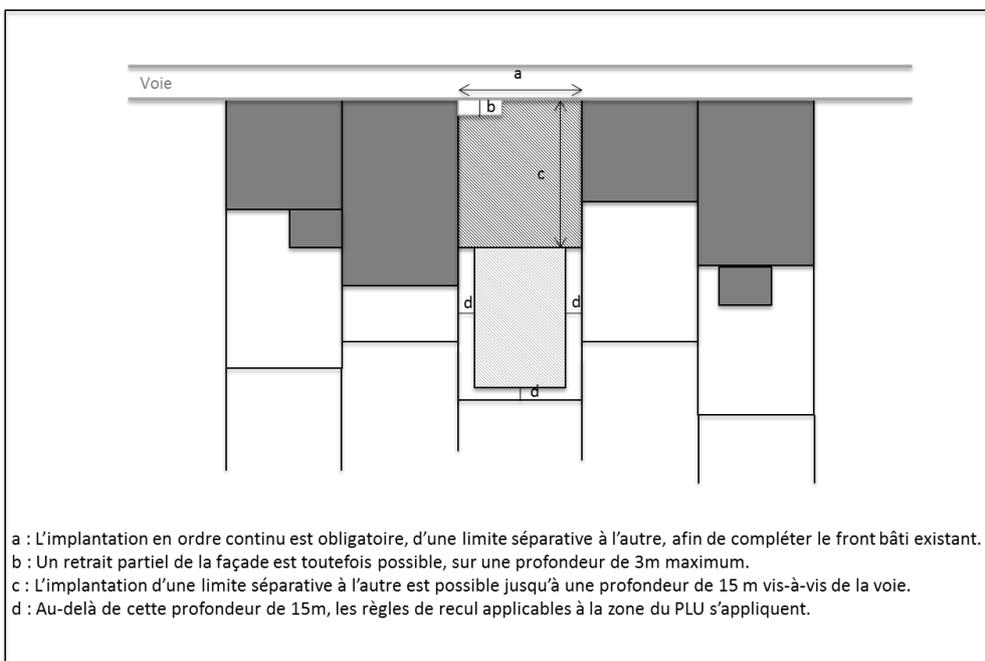
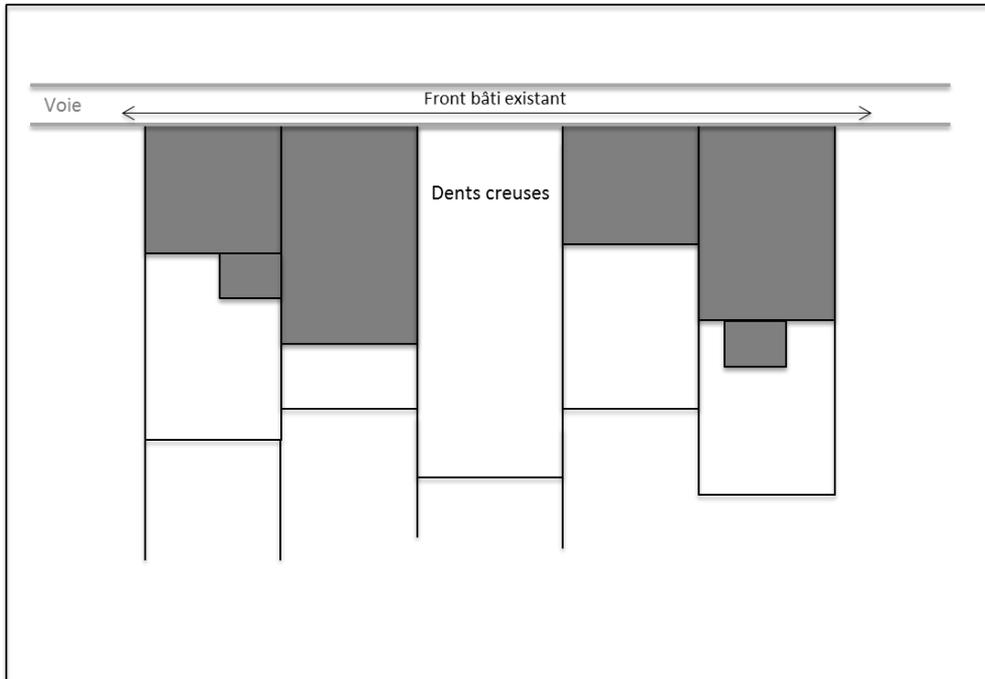
- **dans les secteurs UH* et UHv-oap1** : aux sept dixièmes de la hauteur h, soit $d \geq 0,7 \times h$, sans pouvoir être inférieure à 5 m,
- **dans les secteurs UHp, UHpl et le PARC DE PRESLES** : aux quatre cinquièmes de la hauteur h, soit $d \geq 0,8 \times h$, sans pouvoir être inférieure à 5 m,
- **dans les secteurs UHv et UHv-oap2 et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : au tiers de la hauteur h, soit $d \geq h/3$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre 0 m et le recul exigé ci-dessus (selon les règles applicables au secteur considéré) par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à l'exception des lotissements, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre

continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Toutefois, l'implantation des constructions peut être admise en retrait d'une limite privative latérale. Un recul minimum de 3 ou 5 m (selon le recul exigé dans le secteur considéré) doit être respecté par rapport à la limite privative de fond de parcelle. Les façades sur rue des constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.



Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.UH**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations est libre, sous réserve de respect des principes définis dans l'OAP du secteur considéré.

Article.9.UH**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les aménagements de terrasses extérieures dont la hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au sol aménagé,
- les annexes des constructions principales à l'exclusion de celles à vocation de stationnement,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans les secteurs UHv et UHv-oap1, UHv-oap2 et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL: 0,50.**

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.10.UH**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères des constructions autorisées).

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans les secteurs UH* et UHp :**
 - en cas de toitures à pans : 9 m, et RDC ou RDCS+1+C, ou doit s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
 - en cas de toitures plates ou à faible pente : 7 m, et RDC ou RDCS+1, ou doit s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

- dans les secteurs UHpl et le PARC DE PRESLES :
 - 9 m, et RDC ou RDCS+1+C, ou doit s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.

Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap2 et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL seule la volumétrie des constructions est réglementée. La façade la plus haute des constructions, y compris les combles (C), qui ne devront comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- dans les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap2 : RDC ou RDCS+1+C,
- dans le secteur UHv et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL RDC ou RDCS+2+C,
- ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette volumétrie.

La hauteur des annexes des constructions principales ne doit pas dépasser :

- dans le cas de toiture à pans, 4 m au faitage.
- dans le cas de toiture plate, 3,20 m en tout point de la toiture.

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour le PARC DE PRESLES et les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La longueur d'une construction ne pourra être supérieure à 2 fois sa largeur. Toutefois, la division des volumes est autorisée, en particulier pour son adaptation à la pente du terrain. Dans ce cas il ne pourra être fait qu'une division en 2 volumes au plus et la longueur totale ne pourra excéder 3 fois la largeur hors tout, sans pour autant, **en secteur UHp**, dépasser 20 m.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol doivent être limités.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m. **Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap2**, la hauteur des ouvrages de soutènement n'est pas limitée, mais doit être compatible avec celle des ouvrages de soutènement environnants.

En limite de propriété par rapport aux emprises publiques et aux voies, les ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des constructions (compteurs, branchements, locaux poubelles...) doivent être intégrés aux éléments de clôtures ou dissimulés.

11.3 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.4 – Aspect des toitures :

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être en toiture, et intégrés en totalité dans le plan du pan de la toiture concernée.

Les conduits de cheminées en métal poli apparent sont interdits, ils seront soit habillés, soit teintés en cohérence avec l'aspect de la toiture.

Forme et volume des toitures

Toitures à pans :

- **dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres** : les toitures doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des annexes accolées aux constructions principales,
- **dans le secteur UH*** : dans le cas de toiture à pans, leur pente doit être comprise entre 50% et 80%. Si la largeur de la construction est inférieure ou égale à la hauteur au faîtage, la pente de toiture ne pourra excéder 60%,
- **dans le secteur UHp** : dans le cas de toiture à pans, leur pente doit être comprise entre 40% et 80%. Si la largeur de la construction est inférieure ou égale à la hauteur au faîtage, la pente de toiture ne pourra excéder 60%,
- **dans le secteur UHp^ℓ** : elles doivent être dominantes et leur pente doit être comprise entre 40% et 80%. Si la largeur de la construction est inférieure ou égale à la hauteur au faîtage, la pente de toiture ne pourra excéder 60%,
- **dans le secteur UHv et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : elles doivent être dominantes et leur pente doit être supérieure à 70%,
- **dans les secteurs UHv-oap1, UHv-oap2, et le PARC DE PRESLES** : elles doivent être dominantes et leur pente doit être comprise entre 50% et 80%,
- toutefois des pentes différentes pourront être admises dans les cas d'extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure ou supérieure à celles exigées ci-dessus, ou de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

- les débords de toiture sont obligatoires, ils devront être au minimum de 0,80 au droit des façades principales et au minimum de 0,60 m sur les façades pignons.

Toitures plates ou à faible pente :

- **dans les secteurs UH* et UHp** : elles peuvent être admises sur l'ensemble de la construction et doivent comporter des débords de toiture,
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap2, UHpl, le PARC DE PRESLES et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : elles sont interdites.

Toitures terrasses :

- **dans les secteurs UH* et UHp** : elles peuvent être admises uniquement au niveau RDC + 1 ou RDCS + 1 des constructions à usage d'habitat individuel et si elles sont associées à un jeu de toitures à pans.
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap2, UHpl, le PARC DE PRESLES et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : elles peuvent être admises si le projet architectural le justifie.

Dans le secteur UHv et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité,
- les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 0,80m x 1m, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes,
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.

Couverture des toitures

Toitures à pan : elles doivent être en tuiles ou de matériaux d'aspect similaire, plates (sauf contrainte technique avérée) et de petite dimension, de teinte brune, brun-rouge, ou rouge nuancé, patiné, flammé, ancien. Toutefois :

- il devra être tenu compte de l'environnement bâti existant,
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou de la tuile ardoisée peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Toitures terrasses : lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées et paysagées.

Toitures plates ou à faible pente : lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti et doivent être végétalisées.

Pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits en toiture.

Dans le PARC DE PRESLES :

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, les caractéristiques des teintes et matériaux de couverture devront être préservées,
- en cas de constructions neuves, les caractéristiques des teintes et matériaux de couverture de ces dernières devront s'inspirer de celles des constructions existantes dans le parc.

11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion,

d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillages auxquels peuvent être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs en pierres maçonnées ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierres existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Dans le PARC DE PRESLES :

- les clôtures situées en bordure des voies privées devront avoir les mêmes caractéristiques que celles existantes,
- les clôtures séparatives des lots devront être d'aspect sobre, composées de haies de mêmes essences que celles environnantes, et ne pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

11.6 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété.

Elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si elles sont installées sur des toitures à pans, et doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles seront dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels concernant le stationnement des véhicules définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Pour le stationnement des véhicules automobiles :

- pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum :
 - pour toute opération de 1 ou 2 logements : 3 places de stationnement par logement, dont 1 place couverte,
 - pour toute opération de 3 logements et plus : 2 places de stationnement par logement, dont 1 place couverte,
 - **dans le secteur UHv-oap1** : 2 places de stationnement par logement, dont les 3/4 en souterrain,
- dans le cas d'une opération de 3 logements et plus ou d'un lotissement de 3 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 3 logements. Toute tranche commencée comptera pour habitat collectif, une place,
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- **pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**
 - en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement,
 - en cas de construction neuve, 2 places par logement dont 1 couverte,
- **dans le secteur UHp** et dans le cas de terrain en pente, une place de stationnement par logement devra être positionnée sur une partie du terrain d'assiette de la construction située au niveau de la voie ouverte à la circulation publique,
- **dans le secteur UHv et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :** en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

Article.13.UH**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L113-2 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Il est appliqué un coefficient d'espaces verts (CEV) correspondant à la surface de terrain végétalisé rapportée à 1 m³ de volume de la construction considérée. Le dit volume étant calculé en multipliant l'emprise au sol de la construction (y compris les débords des toitures) par la hauteur maximale définie à l'article 10.UH. Les annexes fonctionnelles à vocation de stationnement sont incluses dans le calcul du volume de la construction. La surface de terrain nécessaire à la construction est obtenue en ajoutant à la surface de terrain végétalisé l'emprise au sol de la construction, non compris les débords de toit. Il est rappelé que la surface de terrain végétalisé est un bien propre de la construction. En cas de détachement de parcelle, le calcul de la surface de terrain végétalisé s'applique à la fois à la parcelle supportant la (ou les) construction(s) existante(s) et la (ou les) parcelle(s) détachée(s).

Pour le calcul du CEV, ne sont pas pris en compte :

- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de SDP et d'une extension à échéance du PLU,
- les annexes non accolées des constructions principales à l'exclusion de celles à vocation de stationnement,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Ainsi le CEV doit être au minimum de :

- dans le cas de constructions avec toitures à pans :
 - **dans le secteur UH*** : 0,8,
 - **dans les secteurs UHp, UHpl et dans le PARC DE PRESLES** : 0,9,
- dans le cas de constructions avec toitures plates ou à faibles pentes végétalisées :
 - **dans les secteurs UH* et UHp** : 1,15.

Le CEV ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- **dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap2 et pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être limités à 1 m de hauteur. **Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap2**, la hauteur des ouvrages de soutènement n'est pas limitée, mais doit être compatible avec celle des ouvrages de soutènement environnants.

Le terrain naturel ne devra pas être modifié de façon importante.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

Dans le PARC DE PRESLES : l'emploi d'enrobé d'asphalte pour l'aménagement des voies privées est interdit. Elles devront faire l'objet d'un traitement simple en accord avec les aménagements privés existants.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UH

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone UE, y compris le PARC DE PRESLES :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations à condition qu'elles aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation existantes (non compris les logements de fonction ou d'accompagnement des équipements) :

- leur adaptation et leur réfection, ainsi que leur extension dans la limite de 15% de la SDP existante, sans que cette extension n'excède 20m² de SDP (ou d'emprise au sol, sur 1 seul niveau), et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à : une seule annexe abri de jardin inférieure à 20 m² d'emprise au sol, et une seule annexe à usage de stationnement inférieure à 30 m² d'emprise au sol.

2.2. Dans le PARC DE PRESLES :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.3. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.4. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.UE****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En tout état de cause, les portails ne seront pas implantés à moins de 8 m de l'axe de la voie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter au minimum ² une largeur de plateforme de 5 m pour les voies à double sens et une largeur de chaussée de 3,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UE**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

² On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets issus des piscines (eaux de filtre et de bassin), ainsi que les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), l'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- constructions annexes non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant et après terrassement, et la longueur des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 18 m par rapport à l'axe de la RD269.

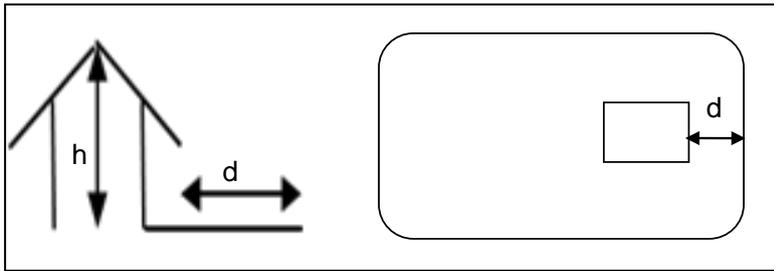
Toute implantation de clôtures en bordure de voirie départementale ou communale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les constructions doivent observer un recul vis à vis de la voie à créer faisant l'objet de l'Emplacement Réservé n°24, tel que fixé par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1).

Article.7.UE**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction. La hauteur maximale prise en compte est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Soit (h) la hauteur maximale de la construction définie ci avant. Soit (d) la distance comptée horizontalement entre d'une part le point le plus bas de la construction (à l'aplomb du sol naturel) et d'autre part la limite séparative la plus proche.



La distance (d) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur h soit $d \geq h/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

L'implantation entre 0 m et 4 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation existantes (non compris les logements de fonction ou d'accompagnement des équipements) :

- la hauteur des constructions principales doit s'en tenir à la hauteur existante,
- la hauteur des annexes des constructions principales ne doit pas dépasser :
 - dans le cas de toiture à pans, 4 m au faîtage,
 - dans le cas de toiture plate, 3,20 m en tout point de la toiture.

Pour les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif : leur gabarit et leur hauteur maximale ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée et s'intégrer dans l'environnement existant.

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.0 - Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Dans le PARC DE PRESLES :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m.

En limite de propriété par rapport aux emprises publiques et aux voies, les ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des constructions (compteurs, branchements, locaux poubelles...) doivent être intégrés aux éléments de clôtures ou dissimulés.

11.3 - Aspect des façades :

Pour les constructions et installations à usage d'habitation existantes (non compris les logements de fonction ou d'accompagnement des équipements) : les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone UH*.

Pour les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif : les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Pour les constructions et installations à usage d'habitation existantes (non compris les logements de fonction ou d'accompagnement des équipements) : les règles applicables sont celles de l'article 11.4 de la zone UH*.

Pour les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif : les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Dans le PARC DE PRESLES :

- les clôtures situées en bordure des voies privées devront avoir les mêmes caractéristiques que celles existantes,
- les clôtures séparatives des lots devront être d'aspect sobre, composées de haies de mêmes essences que celles environnantes, et ne pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants, notamment **dans le PARC DE PRESLES**.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contraintes techniques.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être limités à 1 m de hauteur.

Dans le PARC DE PRESLES : l'emploi d'enrobé d'asphalte pour l'aménagement des voies privées est interdit. Elles devront faire l'objet d'un traitement simple en accord avec les aménagements privés existants.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UE****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UE****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.UE**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 1 : LA ZONE UT

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UT, concerne les espaces déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'équipements et d'activités de tourisme et de loisirs.

La zone UT, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est composée des secteurs suivants :

- **les secteurs UT1pl et UT2p**, à vocation spécifique de gestion et de développement de l'hébergement hôtelier, de tourisme d'affaires et de bien-être, à l'exclusion des activités para-hôtelières et nautiques,
- **le secteur UT3pl**, à vocation spécifique de gestion et de développement de l'hébergement hôtelier, para-hôtelier.
- **le secteur UT4pl**, à vocation spécifique de gestion et de développement des équipements et activités touristiques et de loisirs dans le secteur du port,
- **le secteur UT5pl**, à vocation spécifique de gestion et de développement de l'hébergement hôtelier, à l'exclusion de l'activité para-hôtelière,
- **le secteur UT6p**, à vocation de gestion et de développement de l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- **le secteur UTc**, à vocation spécifique de gestion et de développement de terrain de camping-caravanage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UT

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites, notamment :

- **dans les secteurs UT1pl, UT2p et UT5pl** : les activités para-hôtelières et nautiques,
- **dans les secteurs UT1pl et UT3pl** : toute construction nouvelle, à l'exception de l'extension des constructions principales existantes, de leur reconstruction en cas de démolition et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article 2.UT.

Article.2.UT

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs UT1pl, UT2p, UT3pl, UT4pl, UT5pl, UT6p, UTc, pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et le PARC DE PRESLES :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sous réserve des conditions définies à l'article 13.UT dans les ESPACES BOISES CLASSES et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

2.2. Dans le secteur UT1pl y compris pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

L'aménagement des constructions et installations existantes, ainsi que leur extension, sous réserve :

- d'être destinés à l'hébergement hôtelier, à la restauration, au tourisme d'affaires et de bien-être, ainsi qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités,
- que le cumul de l'extension des constructions existantes n'excède pas 20% de la SDP des constructions préexistantes, à l'échéance du PLU.

Toute opération d'aménagement doit porter sur la totalité du tènement foncier du secteur considéré.

2.3. Dans le secteur UT2p :

Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, à la restauration, au tourisme d'affaires et de bien-être, ainsi qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités, dans la limite de 30% de la SDP des constructions préexistantes, à échéance du PLU.

Toute opération d'aménagement doit porter sur la totalité du tènement foncier du secteur considéré.

2.4. Dans le secteur UT3pl y compris pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

L'aménagement des constructions et installations existantes, sous réserve d'être destinées à l'hébergement hôtelier et/ou para-hôtelier, à la restauration, au tourisme d'affaires et de bien-être, ainsi qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités.

L'extension limitée des constructions et installations existantes, à condition :

- qu'elles soient à vocation de locaux techniques liés au fonctionnement des activités autorisées,
- et que l'extension n'excède pas 5% de la SDP des constructions préexistantes, et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.

2.5. Dans le secteur UT4pl :

Les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil, sous réserves de démolition des constructions existantes à la date à laquelle le PLU est devenu exécutoire, qu'elles soient liées aux activités de loisirs nautiques, et dans la limite de 120 m² de SDP à l'échéance du PLU.

2.6. Dans le secteur UT5pl :

L'extension limitée des constructions et installations existantes, à condition :

- qu'elle soit destinée à l'hébergement hôtelier, à la restauration, ainsi qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités,
- et qu'elle n'excède pas 10% de la SDP des constructions préexistantes, et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.

2.7. Dans le secteur UT6p :

Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier, à la restauration, au tourisme d'affaires et de bien-être, ainsi qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités.

2.8. Dans le secteur UTc :

Les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique de plein-air, et dans la limite de 40 m² de SDP à l'échéance du PLU.

2.9. Dans le PARC DE PRESLES et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.10. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.11. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UT

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En tout état de cause, les portails ne seront pas implantés à moins de 8 m de l'axe de la voie.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter au minimum ³ une largeur de plateforme de 5 m pour les voies à double sens et une largeur de chaussée de 3,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

³ On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets issus des piscines (eaux de filtre et de bassin), ainsi que les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

- **dans le secteur UT6p** : la part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 50%.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UT

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

Article.6.UT

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans les secteurs UT1pl, UT2p, UT3pl, UT4pl, UT6p et UTc** : 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, dans les cas et secteurs suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- constructions annexes non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant et après terrassement, et la longueur des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m.
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **dans le secteur UT5pl.**

Cas particuliers

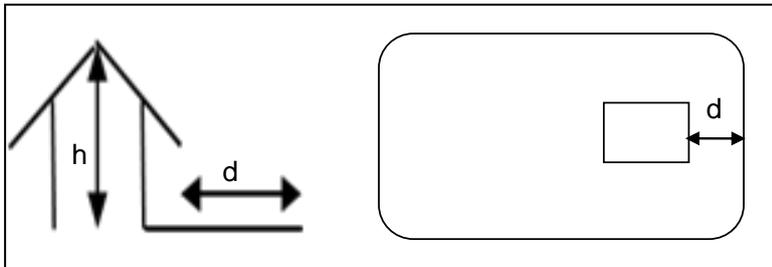
Toute implantation de clôtures en bordure de voirie départementale ou communale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, telles qu'autorisées à l'article 2.UT, doivent respecter, par rapport aux limites du domaine public lacustre, un recul minimum de 20 m.

Article.7.UT**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction. La hauteur maximale prise en compte est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Soit (h) la hauteur maximale de la construction définie ci avant. Soit (d) la distance comptée horizontalement entre d'une part le point le plus bas de la construction (à l'aplomb du sol naturel) et d'autre part la limite séparative la plus proche.



La distance (d) doit être au moins égale :

- **dans les secteurs UT1pl, UT2p, UT3pl, UT4pl, UT6p et UTc** : à la moitié de la hauteur h soit $d \geq h/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m,
- **dans le secteur UT5pl** : aux sept dixièmes de la hauteur h soit $d \geq 0,7 \times h$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation entre 0 m et 3 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.UT**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UT**EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.UT**HAUTEUR MAXIMALE**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères des constructions autorisées).

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans les secteurs UT1pl, UT2p, UT3pl** : doit s'en tenir à la hauteur de l'existant,
- **dans les secteurs UT4pl et UT5pl** : 7 m,
- **dans le secteur UT6p** :
 - dans le cas de réaménagement d'une construction préexistante à la date d'approbation du PLU, elle doit s'en tenir à la hauteur de l'existant,
 - dans le cas de nouvelle construction ou d'extension d'une construction préexistante, seule la volumétrie des constructions est réglementée, laquelle ne doit pas excéder RDC + toiture plate ou à faible pente.
- **dans le secteur UTc** :
 - dans le cas de toiture à pans, 4 m au faîtage.
 - dans le cas de toiture plate, 3,20 m en tout point de la toiture.

Article.11.UT**ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol doivent être limités.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m.

En limite de propriété par rapport aux emprises publiques et aux voies, les ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des constructions (compteurs, branchements, locaux poubelles...) doivent être intégrés aux éléments de clôtures ou dissimulés.

11.3 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

11.4 – Aspect des toitures :

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant être en toiture, et intégrés en totalité dans le plan du pan de la toiture concernée.

Les conduits de cheminées en métal poli apparent sont interdits, ils seront soit habillés, soit teintés en cohérence avec l'aspect de la toiture.

Forme et volume des toitures

Toitures à pans :

- elles doivent être dominantes, et doivent comporter au minimum deux pans, à l'exception des annexes accolées aux constructions principales,
- leur pente doit être supérieure à 50%. Toutefois des pentes inférieures pourront être admises dans les cas d'extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure, ou de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les débords de toiture sont obligatoires, ils devront être au minimum de 0,80 au droit des façades principales et au minimum de 0,60 m sur les façades pignons,
- l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Toitures terrasse, plates ou à faible pente : elles peuvent être admises si le projet architectural le justifie.

Dans le secteur UT6p, dans le cas de nouvelle construction ou d'extension d'une construction préexistante : les toitures doivent être plates ou à faible pente et végétalisées.

Couverture des toitures

Toitures à pan : elles doivent être en tuiles ou de matériaux d'aspect similaire, plates (sauf contrainte technique avérée) et de petite dimension, de teinte brune, brun-rouge, ou rouge nuancé, patiné, flammé, ancien. Toutefois :

- il devra être tenu compte de l'environnement bâti existant,
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou de la tuile ardoisée peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Toitures plates ou à faible pente : lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti et doivent être végétalisées.

Toitures terrasses : lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées et paysagées.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits en toiture.

Dans le PARC DE PRESLES :

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, les caractéristiques des teintes et matériaux de couverture devront être préservées,
- en cas de constructions neuves, les caractéristiques des teintes et matériaux de couverture de ces dernières devront s'inspirer de celles des constructions existantes dans le parc.

11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillages auxquels peuvent être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Pour les CONSTRUCTIONS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs en pierres maçonnées ou en parement pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés en fonction du caractère des lieux, des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- les murs et murets en pierres existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Dans le PARC DE PRESLES :

- les clôtures situées en bordure des voies privées devront avoir les mêmes caractéristiques que celles existantes,
- les clôtures séparatives des lots devront être d'aspect sobre, composées de haies de mêmes essences que celles environnantes, et ne pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

11.6 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété.

Elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si elles sont installées sur des toitures à pans, et doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles seront dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Article.12.UT**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Article.13.UT**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L113-2 du CU.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants, notamment **dans le PARC DE PRESLES**.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables, sauf contraintes techniques.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être limités à 1 m de hauteur.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

Dans le PARC DE PRESLES : l'emploi d'enrobé d'asphalte pour l'aménagement des voies privées est interdit. Elles devront faire l'objet d'un traitement simple en accord avec les aménagements privés existants.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UT**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.UT**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UT

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX concerne un secteur déjà urbanisé de la commune, à vocation d'activités économiques artisanales et de bureaux, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif, au sein desquels des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes de fonctionnement.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone UX :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations, à condition qu'elles soient à usage d'activités artisanale, de bureau, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Les entrepôts, dans la mesure où ils sont liés à une activité artisanale présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou le secteur considéré (direction, gardiennage, ...),
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- elles n'excèdent pas 25 % de la SDP du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de SDP et d'un logement par bâtiment.

2.2. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.3. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.UX****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En tout état de cause, les portails ne seront pas implantés à moins de 8 m de l'axe de la voie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter :

- comporter une plateforme⁴ au moins égale à 6 m de large,
- être réalisée avec une pente inférieure à 8%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UX**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

⁴ On se réfèrera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 4 m.

L'implantation entre 0 m et 4 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes non accolées au corps principal de la construction,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD909.

Article.7.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 4 m.

L'implantation entre 0 m et 4 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- bâtiments annexes non accolées au corps principal de la construction, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Article.8.UX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.UX**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les aménagements de terrasses extérieures dont la hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au sol aménagé,
- les annexes des constructions principales à l'exclusion de celles à vocation de stationnement,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.10.UX**HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères des constructions autorisées).
- constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : 11 m.

Article.11.UX**ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m.

En limite de propriété par rapport aux emprises publiques et aux voies, les ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des constructions (compteurs, branchements, locaux poubelles...) doivent être intégrés aux éléments de clôtures ou dissimulés.

11.3 - Aspect des façades :

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Aspect des toitures :

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site et l'environnement bâti existant doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.5 – Clôtures :

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Article.12.UX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage local sont exigés.

Les places de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables, sauf contraintes techniques, notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts admis dans la zone.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Tout ouvrage de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être limités à 1 m de hauteur.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UX

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UX

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

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

La zone A, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est composée des secteurs suivants :

- **un secteur A***, au sein duquel les constructions liées à l'activité agricole professionnelle peuvent être admises,
- **un secteur Aef**, correspondant à des secteurs reconnus à enjeu fort pour l'activité agricole au sens du SCOT du bassin annécien. Compte tenu de leur valeur économique et afin de les préserver, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées,
- **un secteur Ao**, correspondant à des secteurs agricoles dits « ordinaires », présentant un caractère moins stratégique pour l'activité agricole que les secteurs Aef au sens du SCOT du bassin annécien, et qui en outre sont situés majoritairement en enclave au sein de l'espace urbanisé. Compte tenu de leur proximité de l'urbanisation et de leur enclavement, les installations agricoles légères y sont les seules autorisées,
- **un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
 - **STECAL N°5** : à vocation de gestion et de développement d'une activité de vente de produits agricoles locaux et de restaurant à la ferme au lieudit Charbonnière,

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs A*, Ao, Aef, le STECAL N°5, pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Les constructions et installations diverses à condition qu'elles soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements liés à agriculture, aux risques naturels et aux services publics, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements, dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.

2.2. Dans les secteurs A*, Ao, le STECAL N°5 et pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (ou d'emprise au sol, sur 1 seul niveau), et d'une seule extension à l'échéance du PLU et sous réserves :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

2.3. Dans le secteur A* et le STECAL n°5 :

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que chaque local n'excède pas 40 m² de SDP, soit intégré aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
- que le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des locaux de surveillance ne dépasse pas 160 m² de surface de plancher par exploitation.

Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles autorisées dans la zone, à conditions :

- d'être liées à l'exploitation et une activité dans le prolongement de l'acte de production,
- d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments,
- et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

2.4. Dans les secteurs Aef et Ao :

Les installations légères nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...).

2.5. Dans les secteurs Aef et A* :

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable et qu'ils ne créent pas de nuisance effective ni au voisinage, ni à l'aspect paysager du secteur.

2.6. Dans le STECAL N°5 :

L'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions et installations existantes, dédiées et nécessaires à l'activité de vente de produits agricoles locaux et de restaurant à la ferme, dans la limite de 80 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.7. Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.8. Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES**, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.9. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.A, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

Article.4.A**DESSERTER PAR LES RÉSEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques ou assimilées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les rejets issus des piscines (eaux de filtre et de bassin), ainsi que les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), l'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe des RD909 et 909a,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD269.

Toute implantation de clôtures en bordure de voirie départementale ou communale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

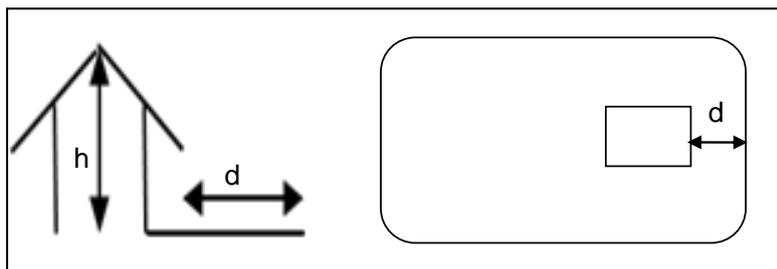
Les constructions doivent observer un recul vis à vis de la voie à créer faisant l'objet de l'Emplacement Réservé n°24, tel que fixé par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1).

Article.7.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction. La hauteur maximale prise en compte est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Soit (h) la hauteur maximale de la construction définie ci avant. Soit (d) la distance comptée horizontalement entre d'une part le point le plus bas de la construction (à l'aplomb du sol naturel) et d'autre part la limite séparative la plus proche.



La distance (d) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur h soit $d \geq h/2$, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- constructions liées à l'activité agricole professionnelle,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères des constructions autorisées).

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de

construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions doit s'en tenir à la hauteur de l'existant.

Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3 - Aspect des façades :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH*.

Dans le STECAL N°5 :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UT.

11.4 – Aspect des toitures :

Toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone UH*.

Dans le STECAL N°5 :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone UT.

11.5 – Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, qui ne doit pas excéder 1,80 m, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Pour les **CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

- les murs et murets en pierres existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.A

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.A**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.A**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.A

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

La zone N, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est composée des secteurs suivants :

- un secteur N*, de gestion des milieux naturels et forestiers,
- un secteur Ne, de gestion des espaces et équipements publics,
- un secteur Ntc, de gestion de terrain de camping-caravanage existant,
- des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - STECAL N°1 : de gestion et de développement des activités touristiques existantes à la plage,
 - STECAL N°2 : de gestion et de développement de l'activité de camping-caravanage existante.
 - STECAL N°3 : de gestion et de développement des infrastructures touristiques et d'accueil du public au château de Menthon-Saint-Bernard,
 - STECAL N°4 : de gestion et de développement des équipements publics des ateliers communaux,

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après sont interdites.

Au titre des articles L121-16 du CU : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement » et L121-17 du CU « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.(...) ».

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs N*, Ne, Ntc, les STECAL, pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et forestière et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
- et à l'exception de ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, pastorale et forestière et d'assurer une bonne intégration dans le site.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- l'extension limitée, dans la limite de 20% de la SDP de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m² de SDP (ou d'emprise au sol sur 1 seul niveau), et sous réserves :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- les piscines découvertes, à condition d'être situées à proximité immédiate de la construction principale, et limitées à une piscine à échéance du PLU.

Les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sous réserve des conditions définies à l'article 13.N dans les ESPACES BOISES CLASSES et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.N et 13.N.

2.2. Dans le secteur N* :

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

2.3. Dans le secteur Ntc :

Les travaux et aménagements légers liés à l'activité de terrain de camping-caravanage existante.

2.4. Dans le STECAL N°1 :

Sous réserve d'être liées aux activités de bar, restaurant et/ou à l'accueil du public : l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension des constructions et installations existantes, limitée à 10% de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.5. Dans le STECAL N°2 :

Sous réserve d'être liées au fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique de plein-air : l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension des constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil existantes, limitée à 20% de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite de 40 m² de SDP et d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour assurer une bonne intégration dans le site et l'environnement bâti.

2.6. Dans le STECAL N°3 :

Sous réserve d'être liées aux infrastructures touristiques et d'accueil du public : l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension des constructions et installations existantes, limitée à 20% de la

SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour assurer une bonne intégration dans le site et l'environnement bâti.

2.7. Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

2.8. Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES :

Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et forestière, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune.

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les **ESPACES BOISES CLASSES**, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),

Les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A,

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.

Dans le secteur Ne, sont autorisés en outre :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics, sous réserve de limiter au maximum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL N°4, sont autorisés en outre :

- sous réserve d'être liées aux équipements publics : l'adaptation, la réfection, ainsi que l'extension des constructions et installations existantes, limitée à 30% de la SDP des constructions et installations existantes, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Dans tous les cas, les dispositions seront prises pour limiter au maximum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.9. Dans les ZONES HUMIDES, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et le cas échéant les habitats favorables aux espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les clôtures de type agricole,
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les travaux d'entretien des équipements existants,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

2.10. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions applicables à la zone ou au secteur dans lequel elles se situent, ainsi que les conditions particulières prescrites par le règlement des zones rouges du PPR, auquel on se reportera (pièce n°4-2 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.N****ACCÈS ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.A, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

Article.4.N**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, volet eau potable (pièce n°4-3).

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux usées (pièce n°4-3).

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques ou assimilées n'est admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les rejets issus des piscines (eaux de filtre et de bassin), ainsi que les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent (puits d'infiltration, massif d'infiltration).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- vers un exutoire naturel (fossé, ruisseau, zone humide...), en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. L'aménagement doit être défini avec le gestionnaire de la collecte.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses, ainsi que les voies piétonnes/cycles publiques, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Sous réserves des retraits particuliers fixés par les marges de reculement (voir cas particuliers ci-après), l'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- **pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquels en outre une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver notamment la typologie d'implantation des constructions.

Cas particuliers

Hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- de 25 m par rapport à l'axe des RD909 et 909a,
- de 18 m par rapport à l'axe de la RD269.

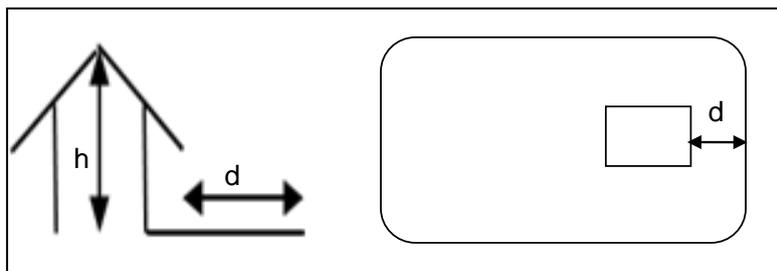
Toute implantation de clôtures en bordure de voirie départementale ou communale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les constructions doivent observer un recul vis à vis de la voie à créer faisant l'objet de l'Emplacement Réserve n°24, tel que fixé par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1).

Article.7.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction. La hauteur maximale prise en compte est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Soit (h) la hauteur maximale de la construction définie ci avant. Soit (d) la distance comptée horizontalement entre d'une part le point le plus bas de la construction (à l'aplomb du sol naturel) et d'autre part la limite séparative la plus proche.



La distance (d) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur h soit $d \geq h/2$, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans le site et l'environnement bâti :

- constructions liées aux activités agricoles et forestière professionnelles,
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères des constructions autorisées).

La hauteur maximale est la plus grande des hauteurs mesurées en tout point le plus haut de la construction jusqu'au sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante :
 - en cas de toitures à pans : 9 m, ou doit s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
 - en cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente : 7 m, ou doit s'en tenir à la hauteur de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans les STECAL N°1, N°2 et N°3 :**
 - doit s'en tenir à la hauteur de l'existant,
 - pour les constructions annexes **dans le STECAL N°3** : 3,50 m.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL seule la volumétrie des constructions est réglementée. La façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder RDC ou RDCS + 2 niveaux (non compris les combles, qui ne devront comporter qu'un seul niveau), ou doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette volumétrie.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

11.1- Généralités :

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés dans les articles 11.3 et 11.4, notamment dans la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois, d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3 - Aspect des façades :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH*.

Pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

11.4 – Aspect des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone UH*.

Pour les autres constructions et installations, elles doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement bâti.

11.5 – Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, qui ne doit pas excéder 1,80 m, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux tels que parpaings non enduits ou peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Pour les **CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

- les murs et murets en pierres existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1- Espaces Boisés Classés :

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L113-2 du CU.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.N**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.N**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.N

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

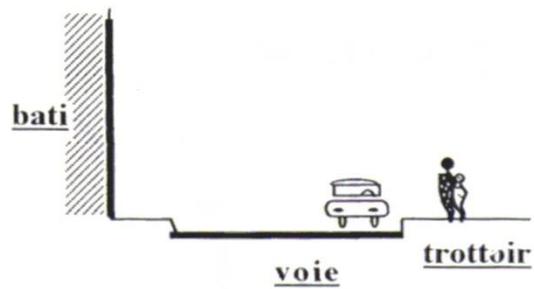
Non réglementé.

ANNEXE

Article 3 – Plateforme

On entend par largeur de plateforme:

- la bande de roulement
- les accotements ou trottoirs



La plateforme peut comporter également:

- des aires de stationnement, des terres-pleins, des pistes cyclables, des voies réservées (bus), etc...

