



AGENCE DES  
TERRITOIRES

ÉTUDES CONSEIL  
EN URBANISME  
& AMÉNAGEMENT

Département de la Haute-Savoie

CDA de THONON-AGGLOMERATION

**THONON**  
**AGGLOMÉRATION**



**SCIEZ-SUR-LEMAN**

Elaboration du PLU



Certifié conforme,  
et vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire en date du  
19 décembre 2017, approuvant le PLU  
de SCIEZ-SUR-LEMAN.

Le Président,  
Jean NEURY.

**PIECE N°3-1**

**REGLEMENT  
ECRIT**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p. 5</b>
▪ Chapitre 1 : la zone UH	p. 6
▪ Chapitre 2 : la zone UE	p. 21
▪ Chapitre 3 : la zone UX	p. 30
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b>	<b>p. 38</b>
▪ Chapitre 1 : la zone 1AUH	p. 39
▪ Chapitre 2 : la zone 2AUH	p. 50
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"</b>	<b>p. 52</b>
▪ Chapitre 1 : la zone A	p. 53
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE "N"</b>	<b>p. 65</b>
▪ Chapitre 1 : la zone N	p. 66
<b>ANNEXE</b>	<b>p. 77</b>

## PREAMBULE

**En application de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme** (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SCIEZ-SUR-LEMAN 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°3-2a et 3-2b du PLU,
- Les **Annexes informatives** : pièces n°4 du PLU (comprenant les Annexes Sanitaires, Servitudes d'Utilité Publique, 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 patrimoniales, 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°3-1), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SCIEZ-SUR-LEMAN.

### **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 L151-15 du CU :**
  - des secteurs dans lesquels, un pourcentage du programme de logements est affecté à des catégories de logements est défini dans le respect des objectifs de mixité sociale, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2a) : PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE.
- **Au titre de l'article L151-16 du CU :**
  - Des secteurs dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2a) : LINEAIRES COMMERCIAUX.
- **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°3-2a), 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°3-2a).
- **Au titre de l'article L151-41 5° du CU :**
  - Les servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de SDP désignés ci-après et au document graphique du PLU (pièce n°3-2a) : PERIMETRE DE GEL DE L'URBANISATION.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- **Au titre de l'article L151-13 du CU :**

- les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2a) : *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°3-2b) : *PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL*.
- les espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2b) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.

Ces éléments font l'objet de fiches-actions dans l'Orientation d'Aménagement 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 L151-19 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°3-2b) : *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°3-2b) : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.
- les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet, verger, ...), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2b) : *TRAME VEGETALE*.

Ces éléments font l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de 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° 3-2a) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

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

- Les secteurs où l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature; désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce °3-2b): *SECTEURS D'ALEAS NATURELS*.

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

## **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 (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

## **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 :

## **AVERTISSEMENT**

---

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

- Pour la partie législative (L) : sur sa version au 1er janvier 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er 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.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone UH** se compose de plusieurs secteurs en fonction de :

- la densité autorisée,
- les fonctions autorisées,
- les sensibilités environnementales, paysagères ou viticoles présentes en leur sein ou à leurs abords,...
- ...et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

**Pour la densité autorisée, il est défini :**

- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de forte densité,
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines dense,
- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.

**Pour les fonctions autorisées :**

- un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines.

**Pour les sensibilités environnementales, paysagères ou viticoles :**

- un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec les sensibilités paysagère et/ou environnementales des lieux.
- un indice « l », introduisant des dispositions de nature à conserver les caractéristiques paysagères et environnementales existantes des rives du lac Léman.
- un indice « v », introduisant des dispositions de nature à gérer l'habitat individuel existant en zone viticole AOC.

Ainsi, **la zone UH** se compose de :

- **Un secteur UH3c**, couvrant le centre-ville de SCIEZ-SUR-LEMAN composé du Chef-lieu (historique jusqu'aux abords de la mairie) et le secteur de Bonnaitrait (aux abords Sud de la RD 1005).
- **Un secteur UH2c**, couvrant le secteur de Bonnaitrait (aux abords Nord de la RD 1005) et en accompagnement Ouest du chef-lieu (aux abords de la RD 1005).
- **Un secteur UH2**, en accompagnement Est du chef-lieu, et Sud et Est du secteur de Bonnaitrait.
- **Un secteur UH1**, couvrant la majeure partie des espaces urbanisés de la commune où l'habitat individuel est dominant, et où l'objectif est de permettre une densification compatible avec le maintien des caractéristiques urbaines de ces espaces.
- **Un secteur UH1p**, couvrant les espaces urbanisés de la commune où l'habitat individuel est dominant, souvent en lisières d'espaces agricoles ou naturels et sensibles du point de vue du grand paysage, et où l'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines aérées et vertes de ces espaces. Il concerne les secteurs urbanisés :
  - en arrière-plan des rives du lac Léman (Coudrée, Songy, La Renouillère et La Plante).
  - certains espaces à Marignan.
  - le coteau et la partie ouest du hameau de Chavannex.
- **Un secteur UH2p**, situé au sein de la zone précédente, et rattaché au domaine hôtelier du château de Coudrée, destiné, à l'accueil d'une structure hôtelière complémentaire.
- **Un secteur UH1l**, couvrant l'essentiel des rives urbanisées du lac Léman.
- **Un secteur UH1v**, couvrant l'habitat individuel existant en zone viticole AOC à Marignan et Prailles.

**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 et l'ensemble de ses 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.

**1.2 Dans le secteur UH1 :**

- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

**1.3 Dans le secteur UH1p :**

- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

**1.4 Dans les secteurs UH2p, UH1I et UH1v :**

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

**1.5 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :**

- Dans les secteurs d'aléa fort, quelle qu'en soit la nature :
  - toute construction et installation nouvelles, ou augmentation de surface des constructions et installations existantes,
  - les dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle : toute nouvelle construction.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
- Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle, de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

**1.6 Dans les PERIMETRES DE GEL DE L'URBANISATION identifiés :**

- Les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

**1.7 Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX identifiés :**

- Au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une destination autre que commerciale artisanale, ou de services de proximité.

**Article.2.UH****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans la zone UH et l'ensemble de ses périmètres :**

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements dans le secteur considéré.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés) dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

**2.2 A l'exception du secteur UH1I :**

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.

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 UH3c, UH2c :**
  - commerce,
  - artisanat,
  - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - bureaux et services.
- **dans les secteurs UH2, UH1 :**
  - l'extension des constructions existantes à usage de commerce.
  - artisanat,
  - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - bureaux et services,
- **dans le secteur UH1p :**
  - l'adaptation et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'exploitation viticole.
  - l'extension des constructions existantes à usage de commerce et d'artisanat.
  - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - bureaux et services,
- **dans le secteur UH2p :**
  - hébergement hôtelier.

Les dispositions du présent alinéa sont applicables aux **PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** selon le secteur auxquelles elles appartiennent.

**2.3 Dans le secteur UH1I :**

- L'extension de 15% de l'emprise au sol des constructions principales existantes sans changement destination, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.

**2.4 Dans le secteur UH1v :**

- L'extension de 20% de l'emprise au sol des constructions principales existantes non compris les constructions annexes.

**2.5 Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- 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 du CU.

**2.6 Pour tout élément identifié de la TRAME VEGETALE :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R. 421-23.h du CU, et prendre en compte les orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

## 2.7 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes doivent intégrer des dispositifs de protection passifs mobiles (batardeaux, volets renforcés, ...) ou fixes (murs, terrassements).
- Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain :
  - toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.
- Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où ils garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.

## 2.8 Dans les PERIMETRES DE GEL DE L'URBANISATION identifiés :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve d'être limitée à 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

## 2.9 Dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE identifiés :

Tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

### 2.10 Dans le reste de la zone UH et des secteurs non couverts par un PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE, à l'exception du secteur UH11 :

- Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en location (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

### 2.11 Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX identifiés :

Les constructions ou installations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UH

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les raccordements provoquent une gêne ou utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

Le nombre des raccordements sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements 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 ou sur le domaine public, pour raison de sécurité ; en cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres de bâti patrimonial,

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 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,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

### **3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut excéder 12%.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, 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 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).

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.

#### **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 le secteur UH11 : 70%,
- dans les secteurs UH1p et UH1v : 60%,
- dans le secteur UH1 : 50%,
- dans le secteur UH2 : 40%,
- dans les secteurs UH2c et UH2p : 30%,
- dans le secteur UH3c : 20%,
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**, la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée, mais doit être recherchée.

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 d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.<sup>1</sup>

### Article.5.UH

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6.UH

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à la zone UH et l'ensemble de ses périmètres :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>2</sup>.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

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 piscines doivent respecter par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

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

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

- de 25m par rapport à l'axe de la RD 1005,
- de 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325.

Ces reculs peuvent faire l'objet d'adaptation qui prenne en compte un contexte topographique contraignant, l'extension projetée d'une construction existante, ou des secteurs dans lesquels le développement urbain conduirait, à terme, à une reconsidération des limites de l'agglomération.

En tout état de cause, ce recul adapté ne doit pas être inférieur à 12 m. par rapport à l'axe de la route départementale concernée.

<sup>1</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

<sup>2</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe.

## Dispositions particulières au sein de la zone UH et de l'ensemble de ses périmètres :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU, et par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **dans les secteurs UH2c, UH3c et dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : toute ou partie d'au moins une des constructions et installations nouvelles (y compris les constructions annexes) doit être implantée entre 0 et 8 m,
- **dans les secteurs UH2, UH1, UH1p, UH2p, UH1l et UHv**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m. L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, dans les cas suivants :
  - équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - extension des constructions principales existantes situées dans la marge de reculement ci-dessus à condition que cette extension ne réduise pas le recul existant.
  - constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 4 m. par rapport au terrain existant avant et après terrassement, les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou la voie, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis de l'emprise publique ou de la voie, n'excède pas 6 m.
  - stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, ainsi que leur rampes d'accès, à condition que les portes d'accès automobiles aux stationnements ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou sur la voie,
  - ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- **Dans le secteur UH1l (bordant le domaine public lacustre)** : toute extension d'une construction principale existante (dans les conditions précisées sous l'article 2), doit respecter un recul (par rapport aux rives du lac) au moins égal à celui de ladite construction.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : 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.

## Article.7.UH

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1 Dispositions générales à la zone UH et l'ensemble de ses périmètres :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article.

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,

- en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré)<sup>3</sup>,
- les façades sur rue de 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 3 m minimum.

## 7.2 Dispositions particulières au sein de la zone UH et de l'ensemble de ses périmètres :

### Dans les secteurs UH3c, UH2c et UH2 :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, pour toute construction neuve ou extension d'une construction existante :

- Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 3 m.

### Dans les secteurs UH1, UH1p, UH2p, UH1I et UH1v :

- Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 4 m. L'implantation entre 0 m et les reculs exigés ci-dessus par rapport aux limites séparatives est admise dans les cas suivants :
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - stationnements souterrains, ainsi que leurs rampes d'accès,
  - constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
  - constructions annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 4 m. à leur point le plus haut et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
  - autres constructions et installations annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur ne dépasse pas 4 m. à leur point le plus haut, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
  - ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.8.UH

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.UH

### EMPRISE AU SOL

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

- dans le secteur UH3c : 0,50,
- dans les secteurs UH2c et UH2 : 0,40,

<sup>3</sup> On se référera aux schémas illustrant l'implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, figurant en annexe

- dans le secteur UH2p : 0,30,
- dans le secteur UH1 : 0,25,
- dans les secteurs UH1p et UHv : 0,20.

**Dans les secteurs UH3c et UH2c** : en cas d'opération de plus de 6 logements affectée pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 30% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé pour les :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- constructions neuves ou extension d'une construction existante **dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**,
- aménagements de terrasses extérieures dont la hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au sol aménagé,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

### 10.1 Dispositions générales à la zone UH et l'ensemble de ses périmètres :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

- 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, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus des constructions annexes ne doit pas excéder :

- en cas de toitures à pans : 4 m,
- en cas de toiture plate : 3 m.

La hauteur des combles est déterminée par la résultante de l'application des dispositions suivantes et le respect des pentes de toitures définies à l'article 11-3 ci-après :

- l'emprise de la SDP des combles ne peut excéder 50% de l'emprise au sol du niveau concerné.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol du terrain de l'opération.

### 10.2 Dispositions particulières au sein de la zone UH et de l'ensemble de ses périmètres :

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

- dans le secteur UH3c : 16 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ Comble aménageable ou + attique et comble non aménageable),
- dans les secteurs UH2c et UH2 : 13 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux (+ C),
- dans le secteur UH1 : 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C),
- dans les secteurs UH1p, UH1 et UHv : 8 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C),
- dans le secteur UH2p : 11 m au faitage et RDC + 2 niveaux (+ C).

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- en cas de réfection d'une construction existante, elles doivent s'en tenir à la hauteur de l'existant, sauf nécessité de prise en compte de l'alinéa 10.1 ci-dessus,
- en cas de construction neuve, 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 RDC+2+C.

**Article.11.UH****ASPECT EXTÉRIEUR**

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

*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).*

**11.1 Dispositions générales à la zone UH et l'ensemble de ses périmètres concernant les constructions :**

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.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- 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...).
- 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.
- 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 Dispositions particulières au sein de la zone UH et de l'ensemble de ses périmètres concernant les constructions :****a. 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 et ne pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les rampes d'accès automobile aux sous-sols et aux stationnements souterrains ni en cas de leur implantation en bordure du domaine public.

En tout état de cause, **dans le secteur UH1**, le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 m. par rapport aux limites séparatives.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction ;
- la surface de retrait de ce dernier doit être comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

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.

#### **b. Aspect des façades :**

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en pierre du pays ou en béton soigneusement coffré ou appareillé, de teintes naturelles, peints ou lasurés.

#### **c. 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.

##### - Forme et volume des toitures :

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 35% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ou encore dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

En tout état de cause, elles devront comporter un débord minimum de 0,80 m, et 0,30 m en pignon.

Les toitures terrasses peuvent être admises dans une proportion maximale de 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises :

- **Dans la zone UH mais hors PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées et si elles comportent un débord de toiture sur au moins trois des façades de la construction considérée,
- **Au sein des PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : dans une proportion maximale de 20% de l'emprise de la construction.

##### - Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge ou brune, ou d'aspect similaire.

L'emploi du cuivre ou du zinc patiné est autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasses doivent être d'aspect fini.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités et positionnés de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être végétalisées, sauf contraintes technique.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits en toiture.

#### **d. Clôtures :**

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

- Toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
- 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.
- Les poteaux et murets encadrant l'entrée d'un portail, peuvent dépasser la hauteur admise sur une distance maximum de 2 m. de chaque côté de l'entrée.
- Des séparations opaques entre logements mitoyens sont autorisées à condition que leur profondeur au droit de la façade n'excède 3,50 m.
- Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsithia, cornouiller, troènes, aubépines lilas, ...).
- Il est rappelé pour des clôtures à cheval sur une zone U (urbaine) et N (naturelle) ou A (agricole), que la réglementation propre à chaque zone sur chaque portion de clôture s'applique.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**
  - 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.

#### **e. 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 positionnées de manière à limiter leur impact depuis l'espace public.
- Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

**Article.12.UH****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 emprises publiques et des voies.

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 :
  - **dans les secteurs UH2c et UH2**, 2 places de stationnement par logement, dont les 3/4 incorporées dans le volume de la construction,
  - **dans les secteurs UH1, UH1p, UH1l et UHv**, 2 places par logement, dont 1 incorporées dans le volume de la construction ou couverte,
  - pour toute opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
  - dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures et non couvertes doivent être des places non privatisées,
  - **Dans le secteur UH3c et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**
    - 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 incorporées dans le volume de la construction ou couverte,
    - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou en accord avec la commune, 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 et d'activités, artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, de restaurant 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Sans Objet.

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

*Toute autorisation d'urbanisme doit également 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 locaux sont exigés.

Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés, et en particulier les marges de recul exigées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contrainte technique, 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 fonctionnel et intégré du point de vue paysager.

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<sup>4</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement des cours d'eau.

Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

### **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.

<sup>4</sup> Voir schéma en annexe.

## 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.

A l'appui des orientations du PADD, au sein de **la zone UE**, il est distingué un secteur **UEt** à vocation spécifique d'équipements touristiques et de loisirs :

- Un secteur couvrant le Domaine de Guidou afin de permettre la gestion et le développement des activités touristiques, culturelles et de loisirs.
- Un secteur couvrant la base nautique au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, afin de permettre sa restructuration (projet intercommunal).
- Un secteur couvrant un secteur bâti au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, afin de permettre sa reconversion en pêche.

### 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.

Par ailleurs, **dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS**, sont interdits :

- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle :
  - toute nouvelle construction.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement :
  - Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
- Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle ou de ruissellement :
  - Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

#### Article.2.UE

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain :
  - toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.
- Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où ils garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.

Et sous réserve des conditions précédentes (dans les secteurs exposés aux aléas naturels) :

### **2.2 Dans la zone UE, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> 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.

### **2.3 Dans la zone UE uniquement :**

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

### **2.4 Dans le secteur UE et uniquement :**

Les constructions et installations à condition qu'elles aient uniquement usage :

- d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation touristique, de loisirs culturels ou sportifs.
- de restauration.

### **2.5 Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- 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 du CU.

### **2.6 Pour tout élément identifié de la TRAME VEGETALE :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R. 421-23.h du CU, et prendre en compte les orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.3.UE**

#### **ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les raccordements provoquent une gêne ou utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

Le nombre des raccordements sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements 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.

Le raccordement d'un accès 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,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

#### **3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

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

## Article.4.UE

### DESSERTÉ 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 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.

Dans les secteurs d'aléa de glissement de terrain, les eaux pluviales doivent être collectées et rejetées vers des exutoires susceptibles de les accueillir sans risque d'accroissement significatif des débits et de l'érosion ou collecte par un réseau de canalisation spécifique.

#### **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 construction destinée à l'accueil du public doit être dotée d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.<sup>5</sup>

## **Article.5.UE**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **Article.6.UE**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales à la zone UE, le secteur UEt et l'ensemble de leurs périmètres :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>6</sup>.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

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 piscines doivent respecter par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

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

<sup>5</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

<sup>6</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

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

- de 25m par rapport à l'axe de la RD 1005,
- de 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325.

Ces reculs peuvent faire l'objet d'adaptation qui prenne en compte un contexte topographique contraignant, l'extension projetée d'une construction existante, ou des secteurs dans lesquels le développement urbain conduirait, à terme, à une reconsidération des limites de l'agglomération.

En tout état de cause, ce recul adapté ne doit pas être inférieur à 12 m. par rapport à l'axe de la route départementale concernée.

## **6.2 Dispositions particulières au sein de la zone UE, le secteur UEt et de l'ensemble de leurs périmètres :**

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2a), les constructions et installations doivent respecter -un recul minimum de 3 m, par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur UEt :

- Par rapport au domaine public lacustre : toute extension d'une construction principale existante (dans les conditions précisées sous l'article 2), doit respecter un recul (par rapport aux rives du lac) au moins égal à celui de ladite construction. Toutefois, il peut être dérogé à cette règle en cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'installations exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques (à l'exception du domaine public lacustre) et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :
  - constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain existant avant et après terrassement, et les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, à condition que les portes d'accès automobiles aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## **Article.7.UE**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.1 Dispositions générales à la zone UE, le secteur UEt et l'ensemble de leurs périmètres :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

#### **7.2 Dispositions particulières à la zone UE, le secteur UEt et l'ensemble de leurs périmètres :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/3$ ), 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,

- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- ouvrages de soutènement des terres issus d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.8.UE

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre.

## Article.9.UE

### EMPRISE AU SOL

- **Dans les secteurs UEt vers port de Sciez**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

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

- dans la zone UE et le secteur UEt de Guidou,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements de terrasses extérieures,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## Article.10.UE

### HAUTEUR MAXIMALE

### 11.1 Dispositions générales à la zone UE, le secteur UEt et l'ensemble de leurs périmètres :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des combles est déterminée par la résultante de l'application des dispositions suivantes et le respect des pentes de toitures définies à l'article 11-3 ci-après :

- l'emprise de la SDP des combles ne peut excéder 50% de l'emprise au sol du niveau concerné.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol du terrain de l'opération.

### 11.2 Dispositions particulières à la zone UE et l'ensemble de ses périmètres, à l'exception du secteur UEt :

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais devra être adaptée et s'intégrer dans l'environnement existant.

### 11.3 Dispositions particulières au secteur UEt et l'ensemble de ses périmètres :

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

- dans le secteur UEt de Guidou, 13 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux (+ C),
- dans le secteur UEt au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C).

## Article.11.UE

## ASPECT EXTÉRIEUR

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter également 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.

### 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.
- Dans les secteurs identifiés d'aléa faible de crue torrentielle et dans les secteurs d'aléa moyen ou faible de ruissellement :
  - toute nouvelle construction doit prévoir une surélévation d'au moins 0,50 m. par rapport au terrain naturel,
  - toute construction nouvelle et tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes doivent prévoir un renforcement des façades directement exposées à l'aléa, sur une hauteur d'au moins 1 m. par rapport au terrain naturel.

### 11.3 Aspect des façades :

Les façades des constructions et installations 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 :

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 : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

- 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.

## 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.

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, et en particulier les marges de recul exigées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contrainte technique, 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 fonctionnel et intégré du point de vue paysager.

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<sup>7</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement des cours d'eau.

Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

---

<sup>7</sup> Voir schéma en annexe.

**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 3 : LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone UX** concerne un secteur déjà urbanisé de la commune, à vocation d'activités économiques, 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.

A l'appui des orientations du PADD, au sein de **la zone UX**, il est distingué un secteur **UXc** à vocation spécifique d'activités commerciales au lieudit « Champs Sous SCIEZ ».

### 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.

**Par ailleurs, dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS, sont interdits :**

- Dans les secteurs d'aléa fort, quelle qu'en soit la nature :
  - toute construction et installation nouvelles, ou augmentation de surface des constructions et installations existantes,
  - les dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle : toute nouvelle construction.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

#### Article.2.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain :
  - toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.

##### 2.2 Dans la zone UX et le secteur UXc :

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> 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 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 70 m<sup>2</sup> de SDP et d'un logement par unité d'activité.

**2.3 Dans la zone UX uniquement (à l'exception du secteur UXc) :**

- Les constructions ou installations, à condition qu'elles aient usage d'activités industrielles, artisanales, de bureau, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts, dans la mesure où ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

**2.4 Dans le secteur UXc :**

- Les constructions ou installations, à condition qu'elles aient uniquement usage d'activités commerciales, de bureau, d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts, dans la mesure où ils sont liés à une activité autorisée dans le secteur.

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

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les raccordements provoquent une gêne ou utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

Le nombre des raccordements sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements 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 les emprises publiques et les voies, pour raison de sécurité.

Le raccordement d'un accès à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

**3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut excéder 8%.

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

#### 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.

#### 4.3 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 :

Tout bâtiment doit être doté d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.<sup>8</sup>

### Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à la zone UX et le secteur UXc :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>9</sup>.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

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.

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

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

- de 25m par rapport à l'axe de la RD 1005,
- de 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325.

Ces reculs peuvent faire l'objet d'adaptation qui prenne en compte un contexte topographique contraignant, l'extension projetée d'une construction existante, ou des secteurs dans lesquels le développement urbain conduirait, à terme, à une reconsidération des limites de l'agglomération.

En tout état de cause, ce recul adapté ne doit pas être inférieur à 12 m. par rapport à l'axe de la route départementale concernée.

<sup>8</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

<sup>9</sup> On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

## 6.2 Dispositions particulières à la zone UX et le secteur UXc :

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU, les constructions et installations doivent, par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, respecter un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique, dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension des constructions existantes situées dans la marge de reculement ci-dessus à condition que cette extension ne réduise pas le recul existant.
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Article.7.UX

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone UX :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

#### 7.2 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UX :

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines, un recul minimum de 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,
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- 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

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

### Article.10.UX

#### HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.1 Dispositions générales à la zone UX et le secteur UXc :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou 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, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol du terrain de l'opération.

## 10.2 Dispositions particulières à la zone UX et le secteur UXc :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m.

## Article.11.UX

### ASPECT EXTÉRIEUR

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter également 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.

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.

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, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux bois.

L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

#### 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.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

#### 11.5 Clôtures :

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

- 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.
- Si elles existent, les clôtures doivent être constituées de grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé ou non une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsithia, cornouiller, troènes, aubépines lilas, ...).

## 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 locaux sont exigés.

Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés, et en particulier les marges de recul exigées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contrainte technique, 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 fonctionnel et intégré du point de vue paysager.

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.

### **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 AUX ZONES AU**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUH

### ARTICLE LIMINAIRE

**La zone 1AUH** concerne des espaces à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat de moyenne densité en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

A l'appui des orientations du PADD et des dispositions du règlement de la zone UH, **la zone 1AUH** se compose de 7 secteurs, chacun faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), aux seins desquels sont introduites des dispositions de nature à promouvoir la mixité sociale et typologique du logement.

Ainsi, sont distingués :

- **un secteur 1AUH3c-oap1**, au lieudit "Les Prés Derrière" à Bonnaitrait,
- **un secteur 1AUH3c-oap2**, au lieudit "Sous SCIEZ", au Chef-lieu,
- **un secteur 1AUH1-oap1**, au lieudit "Excuvilly" à Bonnaitrait,
- **un secteur 1AUH1-oap3 et 1AUH1-oap4**, au lieudit "Les Panthets" proche du Chef-lieu,
- **un secteur 1AUH1-oap5**, au lieudit "Chavanne" proche de Bonnaitrait,
- **un secteur 1AUH1-oap6**, au lieudit "Les Jointes" proche de Bonnaitrait,
- **un secteur 1AUH1-oap7**, au lieudit "Filly En Haut", au village de Filly,

Chacun de ces secteurs bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

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

### Article.1.1AUH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUH et l'ensemble de ses 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.

#### 1.2 Dans le secteur 1AUH1 :

- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'artisanat, à l'exception de celles répondant aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

**Article.2.1AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres :**

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements dans le secteur considéré.

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

Les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat.

Les constructions et installations annexes, dans la mesure où elles constituent des garages, des réserves, des abris ou des locaux techniques.

**2.2 Dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE identifiés :**

Tout programme de plus de 6 logements doit être affecté pour au moins 1/3, à des logements locatifs aidés, le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

**2.3 Pour les autres secteurs 1AUH non couverts par un PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE :**

Toute opération d'habitat de 4 logements et plus devra comporter au moins 25 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en locatif (le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

**2.3 Le long des LINEAIRES COMMERCIAUX identifiés :**

Les constructions ou installations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité.

**2.3 Conditions d'urbanisation :**

**Pour les secteurs 1AUH3c-oap1, 1AUH3c-oap2 et 1AUH1-oap7**, l'ouverture à l'urbanisation peut porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

**Pour les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5 et 1AUH1-oap6**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.1AUH****ACCES ET VOIRIE****3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :**

*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 raccordements provoquent une gêne ou utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

Le nombre des raccordements sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements 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 ou sur le domaine public, pour raison de sécurité.

Le raccordement d'un accès 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,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

### 3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :

*Le cas échéant, les voies 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 sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

Toutefois, la pente des accès nouveaux, ne peut excéder 12%.

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

## Article.4.1AUH

### 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 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. 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 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5, 1AUH1-oap6, et 1AUH1-oap7 : 40%,

- dans les secteurs 1AUH3c-oap1 et 1AUH3c-oap2 : 30%.

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 d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.<sup>10</sup>

## **Article.5.1AUH**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

<sup>10</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

**Article.6.1AUH****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).*

**6.1 Dispositions générales à la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini<sup>11</sup>.

Les 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 peuvent déroger aux dispositions du présent article à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

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 piscines doivent respecter par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

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

**6.2 Dispositions particulières au sein de la zone 1AUH et de l'ensemble de ses périmètres :**

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2a), et par rapport aux emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **Dans les secteurs 1AUH3c-oap1 et 1AUH3c-oap2**, toute ou partie d'au moins une des constructions et installations nouvelles (y compris les constructions annexes) doit être implantée entre 0 et 8 m,
- **Dans le secteur 1AUH1-oap7**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 m.
- **Dans les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5 et 1AUH1-oap6**, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m.
- L'implantation entre 0 m et 3 m ou 5 m (selon les secteurs considérés) par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-2a), dans les cas suivants :
  - équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - extension des constructions principales existantes situées dans la marge de reculement ci-dessus à condition que cette extension ne réduise pas le recul existant.
  - constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 4 m. par rapport au terrain existant avant et après terrassement, les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou la voie, et la longueur de la façade bordant ou en vis-à-vis de l'emprise publique ou de la voie, n'excède pas 6 m.
  - stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, ainsi que leur rampes d'accès, à condition que les portes d'accès automobiles aux stationnements ne débouchent pas directement sur l'emprise publique ou sur la voie,
  - ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

<sup>11</sup> On se réfèrera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

**Article.7.1AUH****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).*

**7.1 Dispositions générales à la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

**7.2 Dispositions particulières au sein de la zone 1AUH et de l'ensemble de ses périmètres :****Dans les secteurs 1AUH3c-oap1 et 1AUH3c-oap2:**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Dans les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5, 1AUH1-oap6, et 1AUH1-oap7 :**

- Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines une distance minimum de 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 souterrains, ainsi que leurs rampes d'accès,
  - constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
  - constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
  - ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
  - aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Article.8.1AUH****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, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9.1AUH****EMPRISE AU SOL**

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

- dans les secteurs 1AUH3c-oap1 et 1AUH1-oap7: 0,40,
- dans les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5 et 1AUH1-oap6 : 0,30.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans le secteur 1AUH3c-oap2, ni pour les :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aménagements de terrasses extérieures dont la hauteur est inférieure à 0,60 m par rapport au sol aménagé,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Article.10.1AUH**

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).*

**10.1 Dispositions générales à la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres:**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants :

- 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, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus des constructions annexes ne doit pas excéder :

- en cas de toitures à pans : 4 m,
- en cas de toiture plate : 3 m.

La hauteur des combles est déterminée par la résultante de l'application des dispositions suivantes et le respect des pentes de toitures définies à l'article 11-3 ci-après :

- l'emprise de la SDP des combles ne peut excéder 50% de l'emprise au sol du niveau concerné.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol du terrain de l'opération.

**10.2 Dispositions particulières au sein de la zone 1AUH et de l'ensemble de ses périmètres :**

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

- **dans le secteur 1AUH3c-oap1** : 16 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ C),
- **dans le secteur 1AUH3c-oap2** : 16,50 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux (+ C aménageable ou attique + C non aménageable),
- dans les secteurs 1AUH1-oap1, 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4, 1AUH1-oap5 et 1AUH1-oap6 : 10 m et RDC ou RDCS + 1 niveau (+ C),
- dans le secteur 1AUH1-oap7 : 13 m.

*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), et se reporter également à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).*

### **11.1 Dispositions générales à la zone 1AUH et l'ensemble de ses périmètres :**

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.

### **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 et ne pas excéder 2 m par rapport au terrain naturel. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les rampes d'accès automobile aux sous-sols et aux stationnements souterrains ni à l'implantation des constructions en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un ouvrage de soutènement.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction ;
- la surface de retrait de ce dernier doit être comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

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 toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en pierre du pays ou en béton soigneusement coffré ou appareillé, de teintes naturelles, peints ou lasurés.

## 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.

### Forme et volume des toitures :

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 35% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ou encore dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques ...

En tout état de cause, elles devront comporter un débord minimum de 0,80 m, et 0,30 m en pignon.

Les toitures terrasses peuvent être admises dans une proportion maximale de 60% de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises dans la proportion de 20% de l'emprise de la construction.

### Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge ou brune, ou d'aspect similaire.

L'emploi du cuivre ou du zinc patiné est autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasses doivent être d'aspect fini.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités et positionnés de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être végétalisées, sauf contraintes technique.

## 11.5 Clôtures :

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

- Toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
- 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.
- Les poteaux et murets encadrant l'entrée d'un portail, peuvent dépasser la hauteur admise sur une distance maximum de 2 m. de chaque côté de l'entrée.
- Des séparations opaques entre logements mitoyens sont autorisées à condition que leur profondeur au droit de la façade n'excède 3,50 m.

- Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsithia, cornouiller, troènes, aubépines lilas, ...).

### 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 positionnées de manière à limiter leur impact depuis l'espace public.

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

## Article.12.1AUH

### 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 emprises publiques et des voies.

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 :
  - 2 places par logement, dont au moins 1 incorporée dans le volume de la construction ou couverte,
  - pour toute opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
  - dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures et non couvertes doivent être des places non privatisées,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, de restaurant 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 m<sup>2</sup> 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.13.1AUH

### 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 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 également 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 locaux sont exigés.

Les espaces libres non affectés doivent être aménagés en espaces verts et plantés, et en particulier les marges de recul exigées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Les places de stationnement doivent être réalisées, sauf contrainte technique, 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 fonctionnel et intégré du point de vue paysager.

Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.1AUH**

**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.15.1AUH**

**PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **Article.16.1AUH**

**INFRASTRUCTURES DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AUH

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AUH concerne un secteur à caractère naturel dominant, et destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate du secteur concerné,
- Rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Cette zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale d'habitat, devant contribuer à conforter le Chef-lieu de SCIEZ

Mais elle demeure inconstructible dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera la réalisation ou l'extension des équipements et réseaux nécessaires, ainsi qu'une modification du PLU, préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

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

#### Article.1. 2AUH

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2 ci-après.

#### Article.2. 2AUH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sont admises sous conditions particulières :

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m. de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation future du secteur considéré.
- Les infrastructures routières, piétonnes et de stationnement publiques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où :
  - soit elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone,
  - soit elles participent à sa structuration ultérieure.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire), dans la mesure où elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 2AU 11.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Articles.3 à 5 2AUH

Non réglementés.

**Article.6.2AUH****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

**6.1 Dispositions générales à la zone 2AUH :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques.

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

**6.2 Dispositions particulières au sein de la zone 2AUH :**

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n°3-2a), dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Article.7.2AUH****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone 2AUH**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.2 Dispositions particulières au sein de la zone 2AUH :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines une distance minimum de 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,
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Articles.8 à 16 2AUH**

---

Non réglementés.

**TITRE III :**  
**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.

A l'appui des orientations du PADD, au sein de **la zone A**, il est distingué :

- **Un secteur Av**, au sein duquel seules les constructions liées à l'activité viticole professionnelle peuvent être admises.
- **Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
  - STECAL N°1 : concernant l'aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux".
  - STECAL N°2, 3, 4 et 5 : concernant les terrains familiaux des gens du voyage sédentarisés.
  - STECAL N°6 : concernant un bâtiment industriel.

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

#### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Dans de la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.

##### 1.2 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa fort, quelle qu'en soit la nature :
  - toute construction et installation nouvelles, ou augmentation de surface des constructions et installations existantes,
  - les dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle : toute nouvelle construction.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
- Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle, de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

##### 1.3 Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES ET SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les constructions de toutes natures :

- y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
- à l'exclusion de l'extension autorisée des constructions existantes, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises sous l'article 2.N, sauf, celles susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

##### 1.4 Dans les ZONES HUMIDES :

Tous travaux publics ou privés, susceptibles de dégrader leur état ou leur aspect, ou encore de modifier leur régime hydrique.

## **Article.2.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Dans la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et 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.
- Les exhaussements et les affouillements de sol à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements autorisés dans la zone,
  - 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'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 dans les conditions des dispositions des articles 11.A et 13.A.

### **2.2 Dans la zone A, à l'exception du secteur Av et des STECAL N°1 à 6 :**

Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole 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, sur la base des critères précisés au rapport de présentation (Pièce n°1),
- les gîtes, les chambres d'hôtes, les fermes-auberges, à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 le local n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit intégré ou accolé 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).
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", dans les conditions réglementaires applicables et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- 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.
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserves que :
  - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

- Les piscines découvertes et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une seule piscine et d'une seule annexe à l'échéance du PLU, et à conditions :
  - qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et que ladite annexe ne dépasse pas 4 m. de hauteur à son point le plus haut,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 2.3 Dans le secteur Av :

Sous réserves de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité viticole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation (Pièce n°1),
  - les points de vente de productions des exploitations viticoles préexistantes à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et dans ce dernier cas sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserves que :
    - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

### 2.4 Dans les STECAL :

Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

#### STECAL N°1 (aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux") :

- les installations et travaux divers nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage et au fonctionnement de l'aire d'accueil.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation dans le secteur se justifie par des critères techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les exhaussements et les affouillements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m. de hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'aménagement de l'aire d'accueil.
- les clôtures liées au fonctionnement et à la gestion de l'aire d'accueil.

#### STECAL N°2, 3, 4 et 5 (terrains familiaux des gens du voyage sédentarisés) :

- Les constructions, annexes, ouvrages et installations nécessaires à la vie des gens du voyage en phase de sédentarisation, et limités à trois emplacements, soient six places, avec :
  - En l'absence de construction préexistante sur emplacement : un bloc sanitaire et un chalet espace de vie pour chaque emplacement,
  - l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### STECAL N°6 (bâtiment industriel) :

- L'adaptation, la réfection ainsi qu'une extension limitée à 25 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans la mesure où sa destination est conservée.

L'autorisation d'urbanisme de l'extension des constructions existantes est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

### 2.5 Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL:

Le changement de destination sous réserve :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

L'autorisation d'urbanisme du changement de destination est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

## **2.6 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,
- au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux infrastructures routières d'intérêt public,

...dans la mesure où toutes les dispositions sont prises 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.

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.

## **2.7 Dans les ZONES HUMIDES :**

Conformément au SDAGE, dans les ZONES HUMIDES (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008), et à condition que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement, et de type agricole.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

## 2.8 Pour tout élément identifié de la TRAME VEGETALE :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R. 421-23.h du CU, et prendre en compte les orientations de l'OAP patrimoniale.

## 2.9 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes doivent intégrer des dispositifs de protection passifs mobiles (batardeaux, volets renforcés, ...) ou fixes (murs, terrassements).
- Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain :
  - toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.
- Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où ils garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.

# SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article.3.A

## ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les raccordements provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

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

Le raccordement d'un accès 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,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

### 3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

**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.

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 et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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.

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

**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 et du règlement des eaux pluviales.

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 et du règlement des eaux pluviales.

**Dans le STECAL N°1 (aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux") :**

- Au cas où les emplacements seraient minéralisés, et pour une surface correspondant à un minimum de 12 places de stationnement, un séparateur d'hydrocarbures aux caractéristiques et dimensions conformes aux règlements en vigueur sera installé.
- Pour de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant, le dispositif sera dimensionné en considérant l'ensemble des surfaces imperméabilisées (existantes et projetées) ; toutefois, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 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 construction ou installation destinée à l'accueil du public doit être dotée d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable. <sup>12</sup>

#### Article.5.A

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### Article.6.A

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

##### 6.1 Dispositions générales à la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

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

- de 25m par rapport à l'axe de la RD 1005,
- de 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325.

Ces reculs peuvent faire l'objet d'adaptation qui prenne en compte un contexte topographique contraignant, l'extension projetée d'une construction existante, ou des secteurs dans lesquels le développement urbain conduirait, à terme, à une reconsidération des limites de l'agglomération.

En tout état de cause, ce recul adapté ne doit pas être inférieur à 12 m. par rapport à l'axe de la route départementale concernée.

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.

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

##### 6.2 Dispositions particulières au sein de la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, dans les cas suivants :

- abris thermiques agricoles, d'une hauteur inférieure ou égale à 5 m,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

<sup>12</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

- 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 ;

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**, 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.

## **Article.7.A**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

#### **7.1 Dispositions générales à la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

#### **7.2 Dispositions particulières au sein de la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 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,
- 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**

#### **10.1 Dispositions générales à la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

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, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

## 10.2 Dispositions particulières au sein de la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments agricoles professionnels : 12 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : la hauteur existante doit être conservée. Toutefois, en cas de réfection de toiture pour isolation thermique. d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m de la hauteur de la construction est toléré.
- **Pour les STECAL N°1 (aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux"), N°2, 3, 4 et 5** (terrains familiaux des gens du voyage sédentarisés) :  
La hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 5 m. au faîtage.
- **Pour le STECAL N°6 (bâtiment industriel)** :  
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant, en cas d'extension ou de réfection.

## Article.11.A

### ASPECT EXTÉRIEUR

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement patrimoniale (pièce n°5-2).*

### 11.1 Dispositions générales à la zone A, l'ensemble de ses secteurs et périmètres concernant les constructions :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. 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.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : 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...).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.1 Dispositions particulières au sein de la zone A, de l'ensemble de ses secteurs et périmètres concernant les constructions :

#### a. 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 mur de soutènement.

#### b. Aspect des façades :

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

**c. 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 bâtiments agricoles :**

- Les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- Les teintes claires ou brillantes sont interdites.
- Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.
- D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

**d. Clôtures :**

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

- Toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles ou viticoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Le cas échéant, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m, et leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**  
On se référera aux dispositions de l'OAP transversale pour le traitement des abords du bâti identifié.
- **Dans CORRIDORS ECOLOGIQUES :**  
Les clôtures doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

**Article.12.A****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, 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 BOISES CLASSES****13.1 Espaces Boisés Classés :**

Les **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver ou à créer, figurant au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2a) 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 :**

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement 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 haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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

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

L'emploi d'enrochements pour le soutènement des terres est interdit.

**Pour le STECAL N°1 (aire d'accueil des gens du voyage, au lieu-dit "Sous Creux) :**

- l'aménagement paysager de l'aire d'accueil doit permettre son insertion dans l'environnement.
- les espaces libres non affectés au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux.

**Pour les bâtiments agricoles : On se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale.**

**En cas d'adaptation, réfection ou extension limitée d'une construction existante (dans les conditions définies sous l'article 2) :**

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.
- l'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- L'aménagement végétal des abords doit respecter le caractère des lieux environnants ;
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques ;

**Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER identifiées, ainsi que le secteur Av :**

On se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale. En tout état de cause :

- Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

**Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale.

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<sup>13</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement des cours d'eau.

## 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.

<sup>13</sup> Voir schéma en annexe.

**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 IV :**  
**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 dominant.

Sont distingués au sein de la zone N, plusieurs secteurs pour lesquels une gestion réglementaire différenciée s'impose, à l'appui des orientations du PADD :

- **Un secteur Ne**, de gestion et d'aménagement des espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif existants au domaine de Guigou, au lieudit « La Lanche », couvrant le cimetière de SCIEZ-SUR-LEMAN et ses abords, et la déchetterie intercommunale au lieudit « Le Pas »,
- **Un secteur Nt**, de gestion et d'aménagement des espaces publics ou d'intérêt collectif existants, au port de SCIEZ-SUR-LEMAN,
- **Un secteur Ntl**, de gestion et d'aménagement des espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif existants au port de SCIEZ-SUR-LEMAN, bordant les rives du lac Léman,
- **Un secteur Ntc**, de gestion des terrains de camping-caravanage existants.
- **Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**  
**STECAL N°7** : de gestion et de mise en valeur du domaine hôtelier du château de Coudrée.

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

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dans de la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après sont interdites.
- Au titre de article 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 ».
- Au titre de article 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 ».

#### 1.2 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa fort, quelle qu'en soit la nature :
  - toute construction et installation nouvelles, ou augmentation de surface des constructions et installations existantes,
  - les dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle : toute nouvelle construction.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.
- Dans les secteurs d'aléa faible de crue torrentielle, de ruissellement : les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

### 1.3 Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES ET SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

Les constructions de toutes natures :

- y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
- à l'exclusion de l'extension autorisée des constructions existantes, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises sous l'article 2.N, sauf, celles susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

### 1.4 Dans les ZONES HUMIDES :

Tous travaux publics ou privés, susceptibles de dégrader leur état ou leur aspect, ou encore de modifier leur régime hydrique.

## Article.2.N

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et 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.
- Les exhaussements et les affouillements de sol à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles autorisés dans la zone,
  - 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 et forestière et d'assurer une bonne intégration dans le 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 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.

#### A l'exception des espaces concernés par les articles L121-16 et L121-17 du CU :

- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, sous réserves que :
  - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- **Sauf dans la partie de la zone N riveraine du lac Léman** : Les piscines découvertes et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une seule piscine et d'une seule annexe à l'échéance du PLU, et à conditions :
  - qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale et que ladite annexe ne dépasse pas 4 m. de hauteur à son point le plus haut,
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## 2.2 Dans la zone N :

Sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie et d'une localisation adaptée au site :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole 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 Ne :

Les travaux, aménagements et installations liés au fonctionnement et développement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants.

## 2.4 Dans le secteur Nt :

Les travaux, aménagements et installations liés au fonctionnement et développement du port et de la plage de SCIEZ-SUR-LEMAN, et notamment les aires de stationnement ouvertes au public.

## 2.5 Dans le secteur Ntl :

Les travaux, aménagements et installations liés au fonctionnement et développement du port et de la plage de SCIEZ-SUR-LEMAN, à l'exclusion de toute nouvelle aire de stationnement bituminée.

## 2.6 Dans le secteur Ntc :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement et au développement de cette forme d'hébergement : restaurant, sanitaires, bureaux, salles d'accueil et d'animation, les aires de jeux, de sports ou de loisirs ;
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## 2.7 Dans le STECAL N°7 (domaine hôtelier du château de Coudrée) :

- L'adaptation et la réfection de la construction existante (château), dans la mesure où :
  - elle est destination d'habitation ou d'hébergement touristique, ainsi que les commerces, services et équipements qui peuvent y être liés (restauration, séminaire, logement de fonction, bibliothèque,...) ;
  - elles préservent le caractère de la construction d'intérêt patrimonial identifiée (château de Coudrée), et contribuent à sa mise en valeur ;
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques ;
  - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- les installations légères non fondées et aisément démontables, dans la mesure où :
  - elles sont nécessaires à l'activité touristique du château,
  - elles préservent les caractéristiques du parc du château.

## 2.8 Dans les périmètres de bâti patrimonial :

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.

### A l'exception des espaces concernés par les articles L121-16 et L121-17 du CU :

- Le changement de destination sous réserve :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site,
  - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

L'autorisation d'urbanisme du changement de destination est soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

### 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,
- au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux infrastructures routières d'intérêt public,

...dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou forestière, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole ou forestière (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 ZONES HUMIDES :

Conformément au SDAGE, dans les ZONES HUMIDES (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008), et à condition que les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé.
- Les clôtures sans soubassement, et de type agricole.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

### 2.10 Pour tout élément identifié de la TRAME VEGETALE :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R. 421-23.h du CU, et prendre en compte les orientations de l'OAP patrimoniale.

### 2.11 Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS :

- Dans les secteurs d'aléa moyen de crue torrentielle :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes doivent intégrer des dispositifs de protection passifs mobiles (batardeaux, volets renforcés, ...) ou fixes (murs, terrassements).
- Dans les secteurs d'aléa fort de glissement de terrain :
  - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes ne sont admis que dans la mesure où ils n'augmentent pas les risques, ni en créent de nouveau.
- Dans les secteurs d'aléa moyen de glissement de terrain :
  - toute nouvelle construction ou tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où elles garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.
- Dans les secteurs d'aléa faible de glissement de terrain :
  - tous travaux de modification ou d'extension des constructions existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où ils garantissent des fondations et une structure du projet qui soient adaptées aux conditions de stabilité de la zone d'implantation de la construction projetée.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.N

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Dispositions concernant les raccordements aux voies publiques :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les raccordements provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces raccordements. 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 qu'ils supportent.

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

Le raccordement d'un accès 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,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

#### 3.2 Dispositions concernant les accès et la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que des accès 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 ou de ces accès 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 leur gabarit, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic qu'ils supportent.

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

**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 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.

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 et du règlement des eaux pluviales.

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 et du règlement des eaux pluviales.

**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 construction ou installation destinée à l'accueil du public doit être dotée d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères résiduelles et pour le tri sélectif, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable. <sup>14</sup>

### Article.5.N

#### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article.6.N

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1 Dispositions générales à la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

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

- de 25m par rapport à l'axe de la RD 1005,
- de 18m par rapport à l'axe des RD25, RD1 et RD325.

Ces reculs peuvent faire l'objet d'adaptation qui prenne en compte un contexte topographique contraignant, l'extension projetée d'une construction existante, ou des secteurs dans lesquels le développement urbain conduirait, à terme, à une reconsidération des limites de l'agglomération.

En tout état de cause, ce recul adapté ne doit pas être inférieur à 12 m. par rapport à l'axe de la route départementale concernée.

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.

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

#### 6.2 Dispositions particulières au sein de la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation entre 0 m et 5 m par rapport aux limites des emprises publiques est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, dans les cas suivants :

- 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 ;

<sup>14</sup> A titre informatif : Dans le cas d'un projet de création d'un point de collecte à proximité de l'opération, une participation financière au prorata du nombre de logements pourra être demandée en vue d'équiper ce point de collecte en fonction des besoins du quartier.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**, 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.

## **Article.7.N**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITE DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

#### **7.1 Dispositions générales à la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur largeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

#### **7.2 Dispositions particulières au sein de la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul minimum de 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,
- 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**

#### **10.1 Dispositions générales à la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

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, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées),

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

En cas de réfection de toiture pour isolation thermique et aménagement d'un comble d'une construction existante, un dépassement de 1 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

#### **10.2 Dispositions particulières au sein de la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments agricoles et forestiers professionnels : 12 m,

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :**  
La hauteur existante doit être conservée. Toutefois, en cas de réfection de toiture pour isolation thermique d'une construction existante, un dépassement de 0,40 m de la hauteur de la construction est toléré,
- **Dans le STECAL N°7 (domaine hôtelier du château de Coudrée) :**  
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant, en cas d'extension ou de réfection.

## Article.11.N

## ASPECT EXTÉRIEUR

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

### 11.1 Dispositions générales à la zone N, l'ensemble de ses secteurs et périmètres concernant les constructions :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.1.b et 11.1.c. 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.

**Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :** 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...).

Les dispositions des paragraphes 11.1.b et 11.1.c ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

### 11.2 Dispositions particulières au sein de la zone N, de l'ensemble de ses secteurs et périmètres concernant les constructions :

#### a. 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 mur de soutènement.

#### b. Aspect des façades :

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

#### c. Aspect des toitures :

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

#### d. Clôtures :

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause :

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

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage naturel ou littoral environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Dans le secteur Ne de la déchetterie :  
Compte-tenu de sa vocation et de sa nature spécifiques, il doit être clôturé pour en contrôler l'accès, et la clôture doit présenter une forme adaptée aux impératifs de sécurité (hauteur, type), tout en s'intégrant au mieux dans le paysage et la topographie du lieu.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** :  
On se réfèrera aux dispositions de l'OAP transversale pour le traitement des abords du bâti identifié.
- **Dans CORRIDORS ECOLOGIQUES** :  
Les clôtures doivent présenter une "perméabilité fonctionnelle", permettant le passage de la petite faune. Dans cette optique, elles doivent être à claire-voie (grilles ou grillages), sans soubassement apparents.

## 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°3-2a) 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 :

*A titre informatif, il convient de se reporter également à l'Orientation d'Aménagement 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.

**En cas d'adaptation, réfection ou extension limitée d'une construction existante (dans les conditions définies sous l'article 2) :**

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.
- l'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

#### **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- L'aménagement végétal des abords doit respecter le caractère des lieux environnants ;
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques ;

**Dans le STECAL N°7** (domaine hôtelier du château de Coudrée) :

- Tout projet d'extension ou d'annexe fonctionnelle des constructions existantes, doit préserver les caractéristiques du parc d'agrément, en intégrant les abattages et les replantations nécessaires au renouvellement des boisements existants, dans la perspective de préserver, voire de renforcer ses caractéristiques.

**Les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés. Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

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<sup>15</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de franchissement des cours d'eau.

### 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

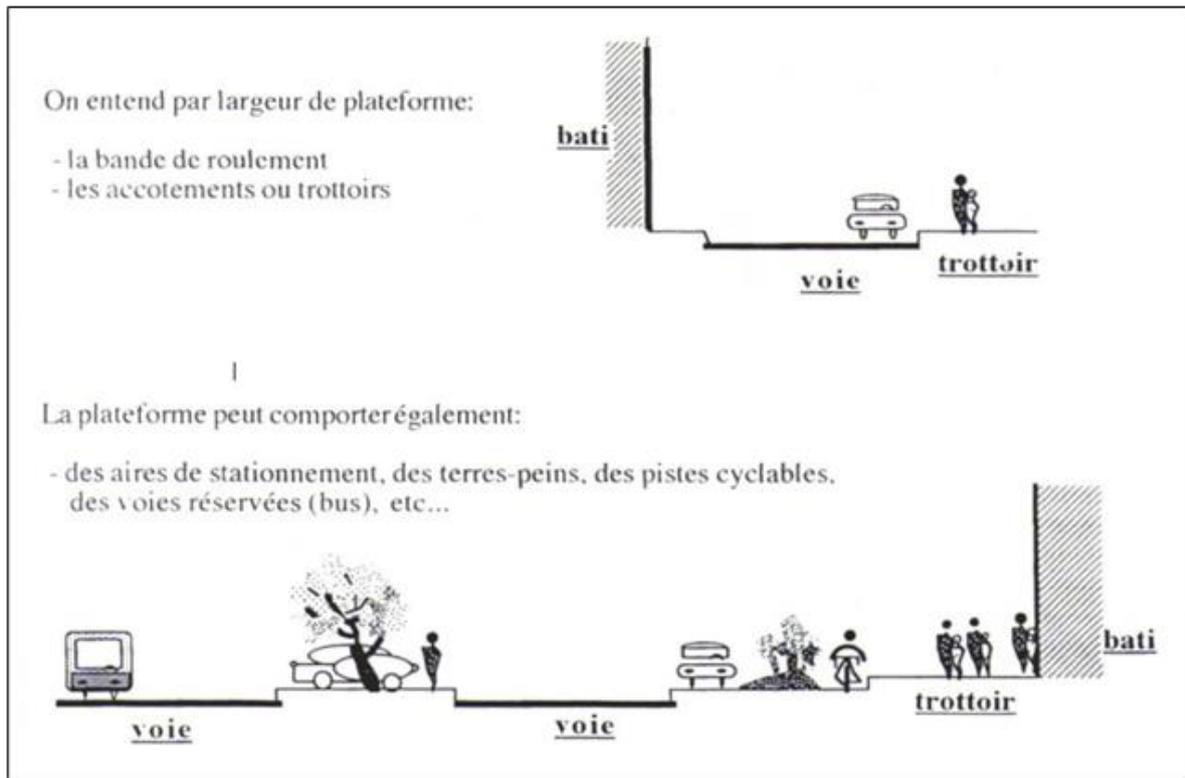
#### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

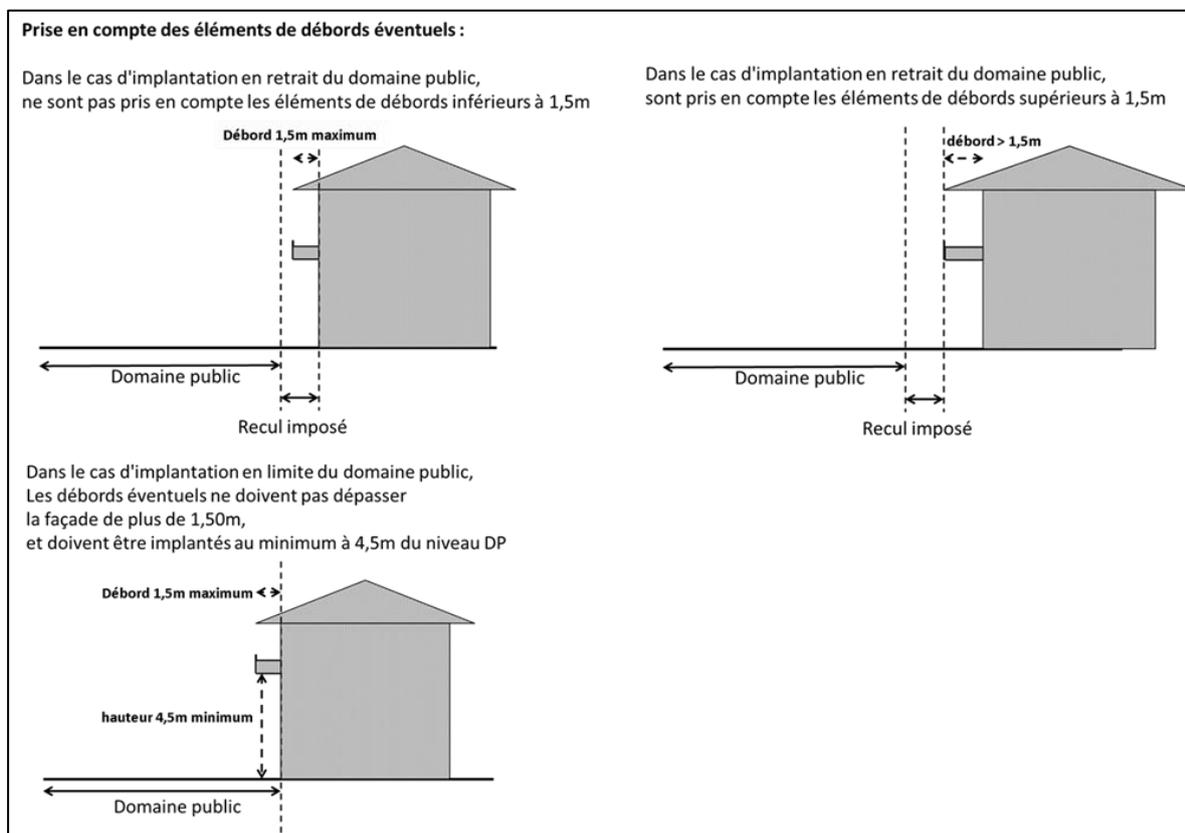
---

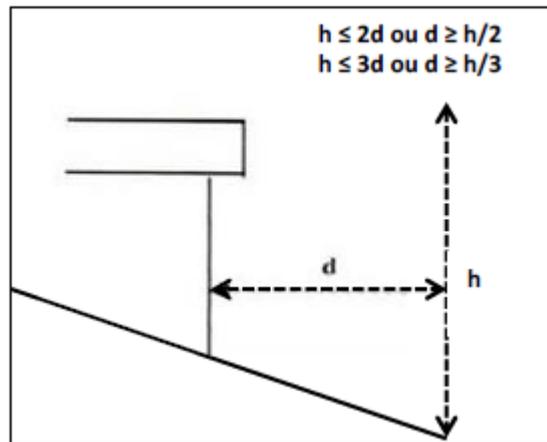
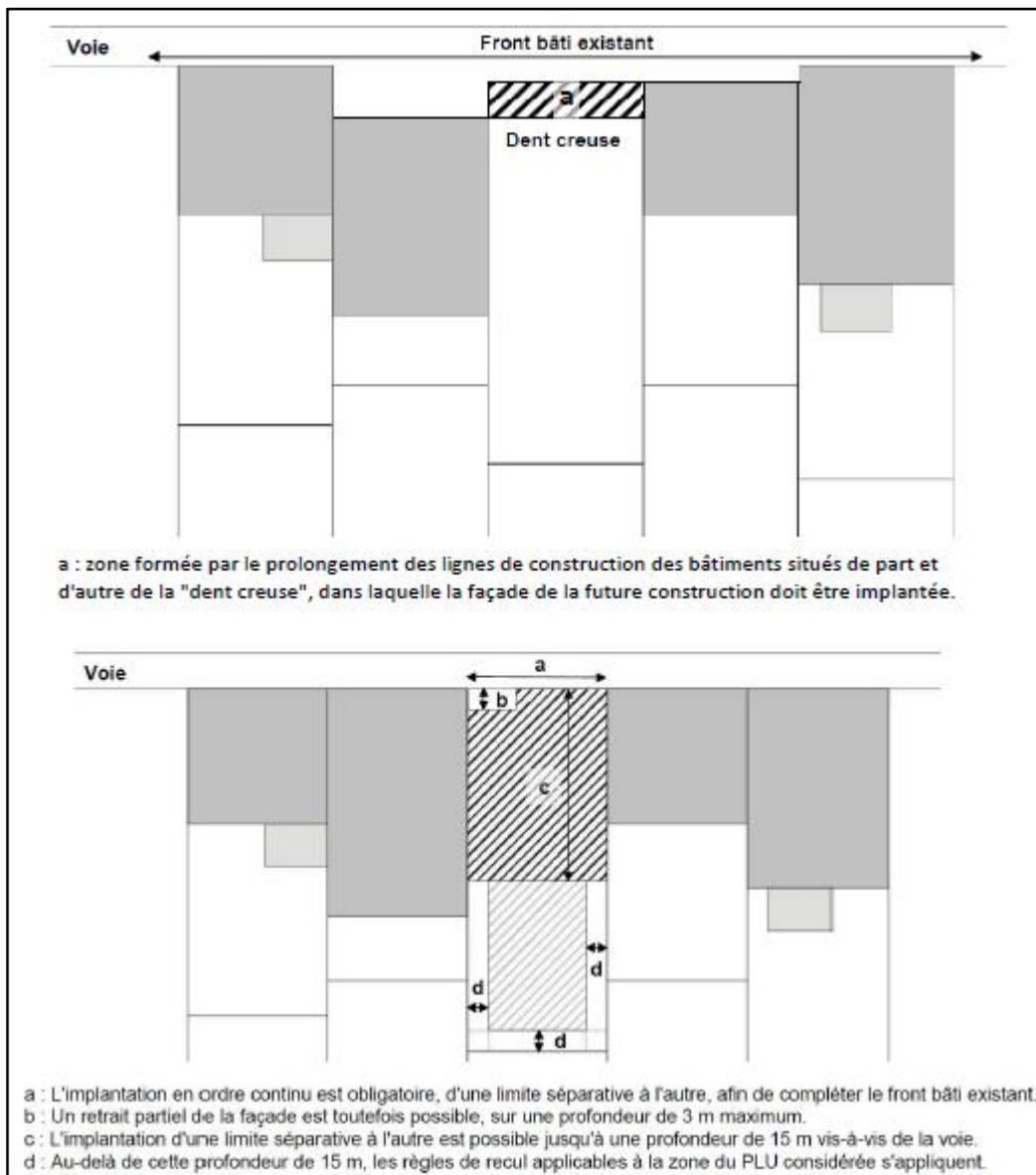
<sup>15</sup> Voir schéma en annexe.

**ANNEXE**

**Article 3 – Plateforme des voies :****Article 6 – Prise en compte des éléments de débords de toiture :**

Le recul imposé est compris comme la distance à maintenir entre la limite du domaine public et la façade de la construction.

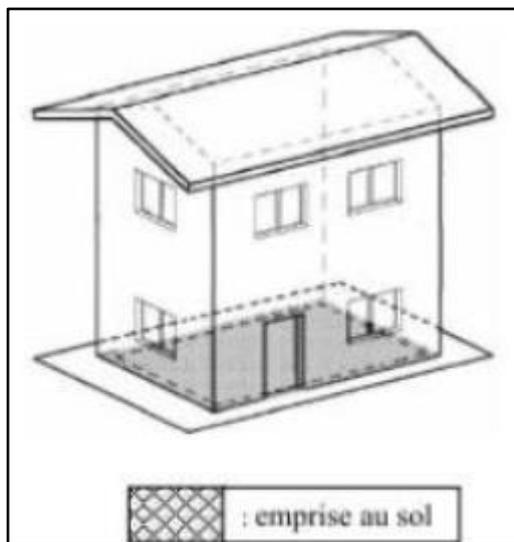


**Article 7 – Règle de la distance relative :****Article 7 – Implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen :**

**Article 9 – Coefficient d’Emprise au Sol (CES) :**

Le CES est le rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Les balcons avec ou sans appui au sol, les débords de toiture, ainsi que les stationnements souterrains enterrés ou semi enterrés ne sont pas pris en compte pour le calcul du CES.

**Articles 13.2 – Rives des cours d’eau à maintenir ou aménager en espace vert de pleine terre en fonction de la topographie :**