

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## Commune de MENTHONNEX EN BORNES



### Elaboration du PLU



#### PIECE N°3-1 REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 18/10/2019, approuvant le projet de PLU de MENTHONNEX EN BORNES.

Le Maire,  
Guy DEMOLIS



**Territoires  
demain**

# Sommaire

## Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

### **Zone UH, composée des secteurs UHc, UHh et UHh1**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	2
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4
Chapitre III : Equipements et réseaux	11

## Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future "AU"

### **Zone AUH, composée des secteurs AUHc-oap1, AUHh-oap2 et AUHh-oap3**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	13
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
Chapitre III : Equipements et réseaux	20

## Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

### **Zone A, dont les secteurs Ar et As**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	22
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Chapitre III : Equipements et réseaux	28

## Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

### **Zone N, dont le secteur Ne**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Chapitre III : Equipements et réseaux	35

<b>Annexes</b>	<b>36</b>
----------------	-----------

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

Dans l'ensemble de la zone UH, les constructions :

- à destination d'exploitation agricole et forestière,
- à sous-destination de commerce de gros,
- à sous-destination de cinéma,
- à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- à sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

Dans l'ensemble de la zone UH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service, à conditions qu'elles soient à sous-destination :
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - d'artisanat et commerce de détail, et limitée à une surface commerciale de 300 m<sup>2</sup> maximum,
  - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale.
- les reconstructions après sinistre, sous réserve de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager.

Dans le secteur UHh1 :

- les constructions autorisées en zone UH, à conditions de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou les dispositions de l'OAP Patrimoniales (pièce n°5-2 du PLU).

**Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- les constructions neuves à conditions :
  - qu'elles soient à destination de logement, dans les conditions de l'OAP Patrimoniales (pièce n°5-2 du PLU)
  - dans le cas de reconstruction après démolition,
- les annexes non accolées et non habitable des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale.

Dans **les secteurs de consultation de RTE** :

- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire de l'ouvrage (RTE) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport aérien de l'électricité :
  - toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale**

Dans tous les cas :

- le nombre de logements sociaux (locatifs ou en accession) obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements sociaux (locatifs ou en accession) doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

**Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE,**

- Toute opération d'habitat de 6 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des logements sociaux (locatifs ou accession).

# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol au sens du Code de l'Urbanisme, de l'ensemble des constructions, ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UHc : 0,40,
- dans le secteur UHh : 0,25,
- dans le secteur UHh1 : 0,20.

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS), le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements locatifs sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et/ou mitoyen,
- situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur<sup>1</sup> et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser<sup>2</sup>:

- dans le secteur UHc : 13 m et RDC/RDCS+2+C.
- dans les secteurs UHh et UHh1 : 9 m et RDC/RDCS+1+C.

Le rez-de-chaussée surélevé doit être justifié au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière (cf schéma n°12 en annexe).

---

<sup>1</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

<sup>2</sup> Nomenclature utilisée :

- RDC : rez-de-chaussée,
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés,
- C : combles

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction ou de l'installation doit être comprise dans une zone formée par le point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée. (cf schéma n°1 en annexe)

En cas de construction à édifier en limite de propriété et mitoyenne à une construction voisine préexistante, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit pas excéder 1 m. (cf. schéma n°2 en annexe)

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la hauteur de la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

### **3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 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. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD3.

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **dans les secteurs UHh et UHhI :** 5 m,
- **dans le secteur UHc :** 5 m,

L'implantation jusqu'à 1 m **dans le secteur UHc** et 3 m dans **les secteurs UHh et UHhI** des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m (cf schéma n°5 en annexe),
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- l'extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre (cf schéma n°6-a en annexe). La façade sur rue de la

construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade (cf schéma n°6-b en annexe).

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

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- dans les secteurs UHc, UHh et UHhI, un recul minimum de 5 m,

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, (cf. schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les annexes non accolées au bâtiment principal, 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, (cf. schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 4 m (selon le secteur considéré). (cf schéma n°10 en annexe)

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

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à : (cf schéma n°11 en annexe)

- dans le secteur UHh : 6 m,
- dans le secteur UHhI : 8 m.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### 4.1 – Aspect des façades

---

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

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

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.

### 4.2 – Aspect des toitures

---

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 50 %. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions considérées.

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

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

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

### 4.3 – Clôtures

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

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



Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m.

Si pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,40 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.

#### **4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Non règlementées.

### **ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

#### **5.1 – Espaces verts**

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur UHc** : 20% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UHh** : 50% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UHhI** : 70% de la surface du terrain.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

#### **5.2 – Plantations**

---

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

#### **5.3 – Gestion de la pente**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

**Dans les secteurs UHh et UHhI**, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

#### 5.4 – Espaces perméables

---

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- **dans le secteur UHc** : 30%,
- **dans le secteur UHh** : 50%,
- **dans le secteur UHhI** : 70%.

Ces espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

## ARTICLE 6 : Stationnement

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

#### 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

---

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, pour toute opération de :

- 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une 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. Toute tranche commencée compte pour une place.

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

## 6.2 – Stationnement des vélos

---

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements,

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour toute autre destination du sol, le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Accès et Voirie

#### 7.1 – Les accès

---

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, ainsi qu'une grille de réception des eaux de ruissèlement en limite de l'emprise du domaine public ou de la voie ouverte à la circulation publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

#### 7.2 – La voirie

---

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 – Alimentation en eau potable

---

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 8.2 – Assainissement des eaux usées

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### **8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### **8.4 – 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.

### **8.5 – Collecte des déchets**

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### **8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

---

Non règlementés.

## CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1 – Sont interdits

---

Dans l'ensemble de la zone AUH, les constructions :

- à destination d'exploitation agricole et forestière,
- à sous-destination de commerce de gros,
- à sous-destination de cinéma,
- à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- à sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,

#### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à conditions qu'elles soient à sous-destination :
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les reconstructions après sinistre, sous réserve de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager.

L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone AUH est conditionnée :

- **pour le secteur AUHc-oap1**, par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier des secteurs concernés,
- **pour les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3**, par la réalisation d'une opération d'aménagement portant 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.

Dans les secteurs de consultation de RTE :

- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire de l'ouvrage (RTE) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport aérien de l'électricité :
  - toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

- le nombre de logements sociaux (locatifs ou en accession) obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements sociaux (locatifs ou en accession) doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

**Dans les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3** : toute opération d'habitat de 6 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories de logement social (logements locatifs ou en accession).

**Dans le secteur AUHc-oap1**, 25% des logements doit être affecté à des catégories de logement social (logements locatifs ou en accession).

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 – Emprise au sol

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol au sens du Code de l'Urbanisme, ne doit pas dépasser :

- dans le secteur AUHc-oap1 : 0,40,
- dans les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3 : 0,25,

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale , ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS), le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 25 % de ses logements à des logements locatifs sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

#### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur<sup>3</sup> et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser<sup>4</sup> :

- dans le secteur AUHc-oap1 : 13 m et RDC/RDCS+2+C.
- dans les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3 : 9 m et RDC/RDCS+1+C.

Le rez-de-chaussée surélevé doit être justifié au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière (cf schéma n°12 en annexe).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.

---

<sup>3</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

<sup>4</sup> Nomenclature utilisée :

- RDC : rez-de-chaussée,
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés,
- C : combles



### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 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. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'à 3 m des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m (cf schéma n°5 en annexe),
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à 5 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, (cf. schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les annexes non accolées au bâtiment principal, 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, (cf. schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines des constructions est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

## 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU).

Non réglementée.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### 4.1 – Aspect des façades

---

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

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

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.

### 4.2 – Aspect des toitures

---

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 50 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50 %,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation considérée.

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

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

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.

## 4.3 – Clôtures

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m.

Si pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,40 m.

Toutefois, **dans le secteur AUHc-oap1**, les murs et murets peuvent être autorisés selon les besoins de l'aménagement en limite du domaine public.

## 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Non règlementées.

## ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

### 5.1 – Espaces verts

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur AUHc-oap1** : 20% de la surface totale du terrain de l'opération,
- **dans les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3** : 50% de la surface totale du terrain de l'opération,

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

### 5.2 – Plantations

---

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### 5.3 – Gestion de la pente

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

## 5.4 – Espaces perméables

---

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans le secteur AUHc-oap1 :** 30% des espaces libres de toute construction,
- **dans les secteurs AUHh-oap2 et AUHh-oap3 :** 50% des espaces libres de toute construction.

Ces espaces perméables doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

## ARTICLE 6 : Stationnement

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

### 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

---

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, pour toute opération de :

- 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une 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. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

### 6.2 – Stationnement des vélos

---

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements,

avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Accès et Voirie

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter aux OAP Sectorielles (pièce n°5-1 du PLU).*

#### 7.1 – Les accès

---

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

#### 7.2 – La voirie

---

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 – Alimentation en eau potable

---

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

## **8.2 – Assainissement des eaux usées**

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

## **8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

## **8.4 – 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.

## **8.5 – Collecte des déchets**

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

## **8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

---

Non réglementés.

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

#### Dans l'ensemble de la zone A :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

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

#### Dans la zone A, hors secteurs Ar, As, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ou aux fonctionnalités écologiques et de ne pas modifier l'état ou l'aspect des lieux :
  - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
  - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
  - les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
    - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
    - 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,
    - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - elles soient localisées, sauf contraintes techniques, dans le bâtiment d'exploitation ou accolées à ce dernier.
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes, dans la limite le cas échéant de la réalisation de 2 logements maximum par bâtiments existants,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
    - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
    - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- les reconstructions après sinistre, sous réserve de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager.

- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

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

- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition,
- les annexes non accolées et non habitable des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale.

**Dans le secteur Ar :**

- à conditions qu'ils soient nécessaires au dépôt de déchets inertes devant participer au remodelage topographique du secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale, dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole et que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site :
  - les travaux, aménagements et affouillements ou exhaussements,
- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,

**Dans le secteur As :**

- à condition qu'ils fassent l'objet à terme d'une réhabilitation permettant sa réutilisation en terre agricole et que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site :
  - les travaux, aménagements et installations liées au stockage des déchets verts.
- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le STECAL N°1 :**

- l'extension nécessaire au fonctionnement des constructions existantes à condition :
  - que cette dernière n'excède pas 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes,
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - d'une bonne intégration dans le site.

**Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
    - que l'extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,



- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Dans **les secteurs de consultation de RTE** :

- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire de l'ouvrage (RTE) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport aérien de l'électricité :
  - toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 – Emprise au sol

---

Dans la zone A, hors secteurs Ar et As, **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** et **SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
  - 40m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m<sup>2</sup>,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>.

Dans les **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** et les **SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
  - 30m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m<sup>2</sup>,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>.

#### 3.2 – Hauteur maximale

---

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux locaux en sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La hauteur<sup>5</sup> des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser au maximum :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 13 m,
- pour le **STECAL N°1**, la hauteur de la construction existante,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

#### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques (hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 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. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

---

<sup>5</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit être respecté un recul minimum de :

- 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD 3,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

- extension des constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **3.5 – Implantation sur une même propriété**

---

Non règlementée.

## **ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **4.1 – Aspect des façades**

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

### **4.2 – Aspect des toitures**

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

### 4.3 – Clôtures

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) d'une hauteur métrique maximale de 1,60 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.
- au **STECAL N°1**,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Non règlementées.

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

### 5.1 – Espaces verts et plantations

---

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### 5-2 – Gestion de la pente

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au soutènement des accès aux locaux en sous-sol, ni celui des voies et emprises publiques.

### 5.3 – Espaces perméables

---

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

## Article 6 : Stationnement

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

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 7 : Accès et Voirie

#### 7.1– Les accès

---

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 7.2– La voirie

---

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère agricole des lieux considérés.

### Article.8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 – Alimentation en eau potable

---

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

#### 8.2 – Assainissement des eaux usées

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.4 – 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.

#### 8.5 – Collecte des déchets

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Non réglementés.

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## Article 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1– Sont interdits

---

#### Dans l'ensemble de la zone N :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

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

#### Dans la zone N, hors SECTEUR Ne, SECTEUR D'INTERET PAYSAGER et SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ou aux fonctionnalités écologiques et de ne pas modifier l'état ou l'aspect des lieux :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
  - les constructions à destination d'exploitation forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité et justifiée par ses impératifs de fonctionnement,
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes, dans la limite le cas échéant de la réalisation de 2 logements maximum par constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe ou installation non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
    - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
    - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
    - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- les reconstructions après sinistre, sous réserve de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

#### Dans le secteur Ne,

- à conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,

- les travaux et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

#### **Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
    - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux 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 biodiversité,
  - 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 travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

Dans les **ZONES HUMIDES REMBLAYEES** sont autorisés les travaux à conditions qu'ils aient vocation à restaurer les fonctionnalités naturelles de la zone humide initiale et le cas échéant les espèces inféodées qui s'y développaient avant son remblai.

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

- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition
- les annexes non accolées et non habitable des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale.

Dans **les secteurs de consultation de RTE** :

- à condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire de l'ouvrage (RTE) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport aérien de l'électricité :
  - toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.



## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 – Emprise au sol

---

**Dans la zone N, hors SECTEUR D'INTERET PAYSAGER et SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE:**

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
  - 40m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m<sup>2</sup>,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>.

**Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes, ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
  - 30m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m<sup>2</sup>,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>.

#### 3.2 – Hauteur maximale

---

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux locaux en sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La hauteur <sup>6</sup> des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 13 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

#### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques (hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 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. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

---

<sup>6</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit être respecté un recul minimum de :

- 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD 3,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

- extension des constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire 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 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **3.5 – Implantation sur une même propriété**

---

Non règlementée.

## **Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

### **4.1 – Aspect des façades**

---

Les constructions autorisées, de par leur usage, et leurs programmes 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

### **4.2 – Aspect des toitures**

---

Les constructions autorisées, de par leur usage, et leurs programmes 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

### **4.3 – Clôtures**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) d'une hauteur maximale de 1.60 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Non règlementées.

### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

#### **5.1 – Espaces verts et plantations**

---

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

#### **5.2 – Gestion de la pente**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

En cas d'emploi d'encrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et les encrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les encrochements sont interdits aux abords des constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au soutènement des accès aux locaux en sous-sol, ni celui des voies et emprises publiques.

#### **5.3 – Espaces perméables**

---

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

### **Article 6 : Stationnement**

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

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 7 : Accès et Voirie

#### 7.1– Les accès

---

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 7.2– La voirie

---

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère agricole des lieux considérés.

### Article.8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1 – Alimentation en eau potable

---

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

#### 8.2 – Assainissement des eaux usées

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.4 – 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.

#### 8.5 – Collecte des déchets

---

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

Non réglementés.

## SCHEMAS

*Les schémas suivants ont une valeur illustrative.*

### Index des schémas :

#### Schémas relatifs aux règles de hauteur :

- Schémas n°1 et 2

#### Les schémas relatifs aux règles de reculs :

- par rapport au domaine public : schémas n°3-a, 3-b et 4
- par rapport aux limites séparatives : schémas n°7-a et 7-b
- en cas de construction sur une même parcelle : schéma n°11

#### Les schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :

- Schémas n°5, 8 et 9

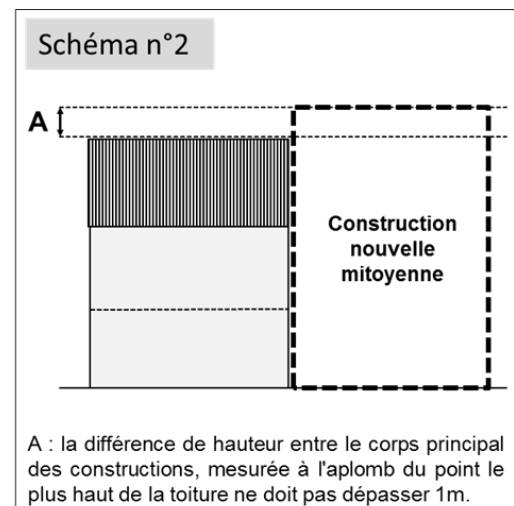
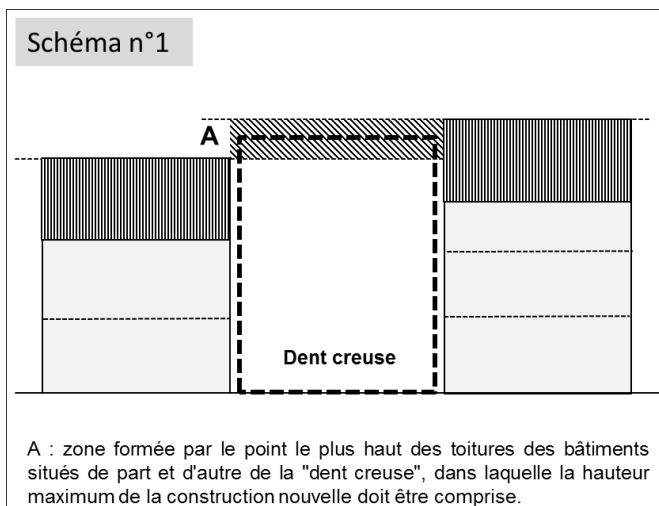
#### Les schémas relatifs aux règles d'implantation des constructions en "dents creuses" :

- Schémas n°6-a, 6-b et 10

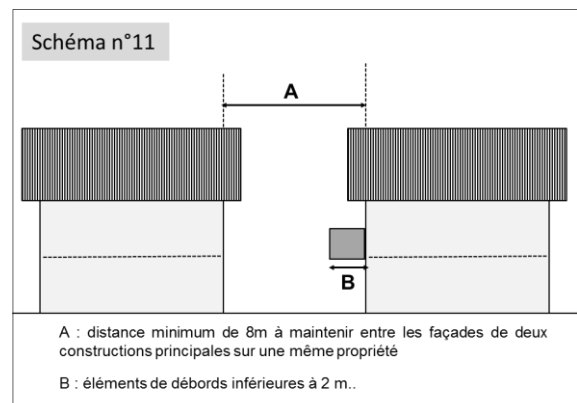
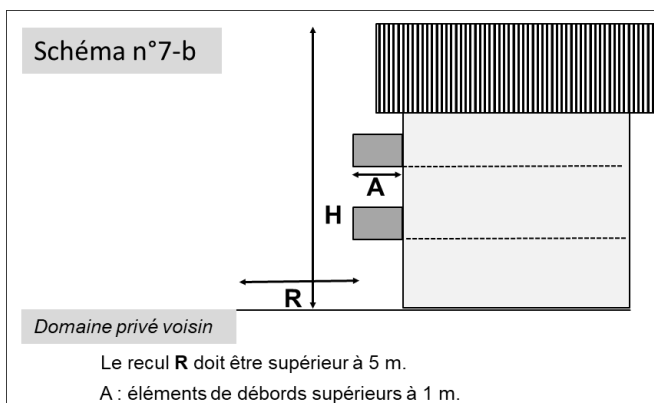
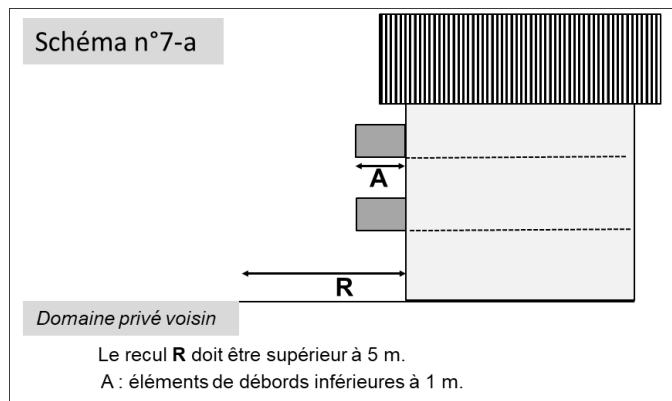
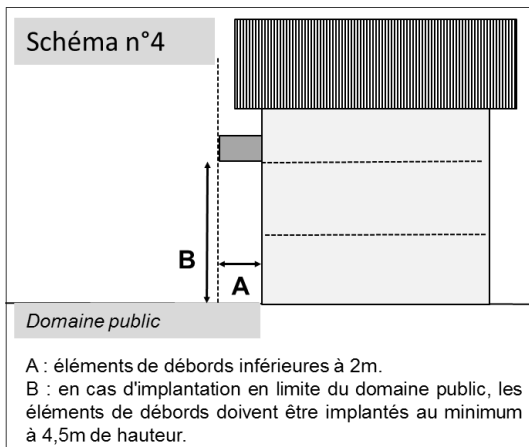
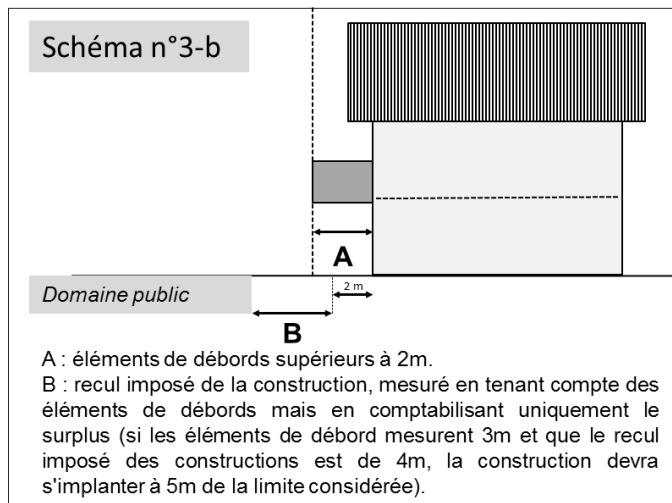
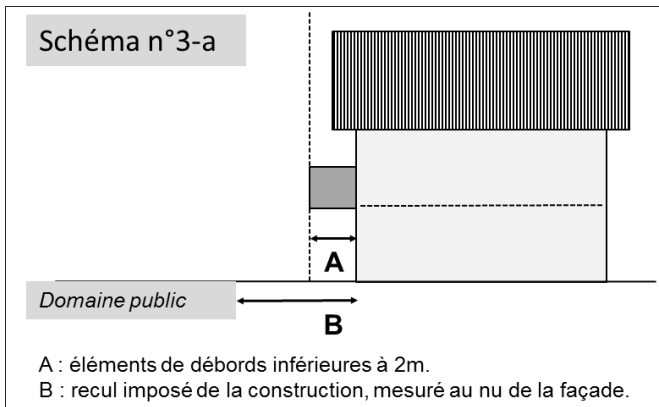
#### Schéma relatif à la définition d'un comble :

- Schéma n°12

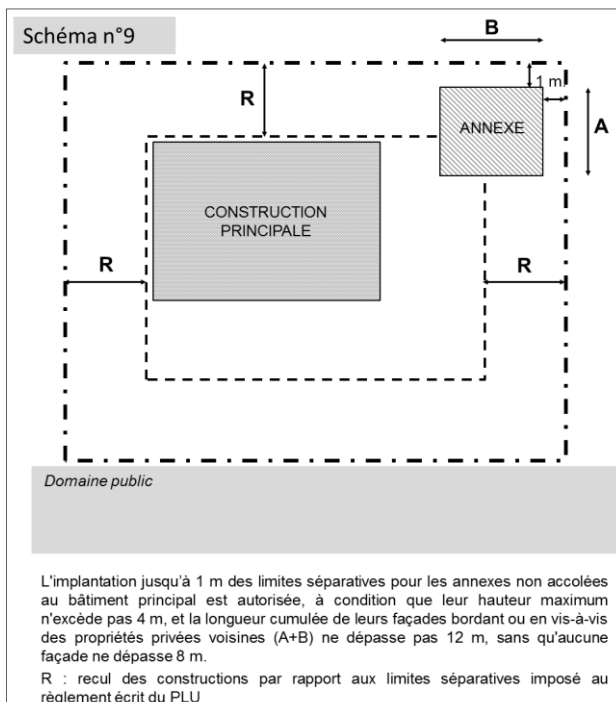
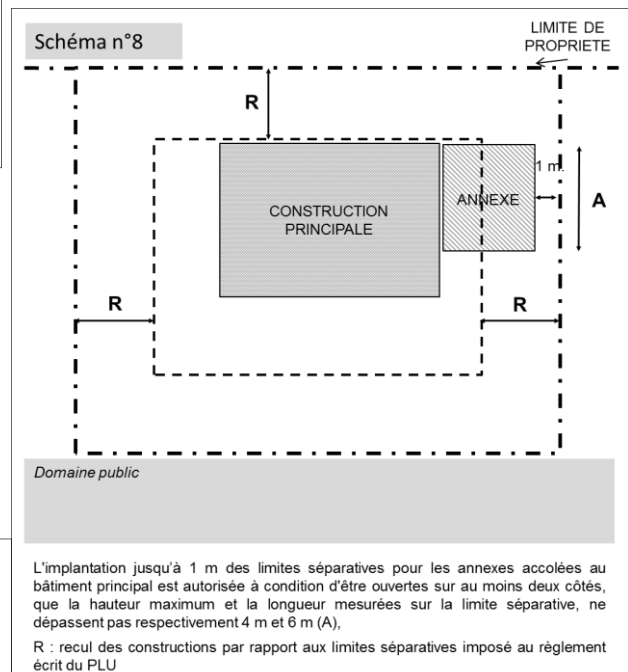
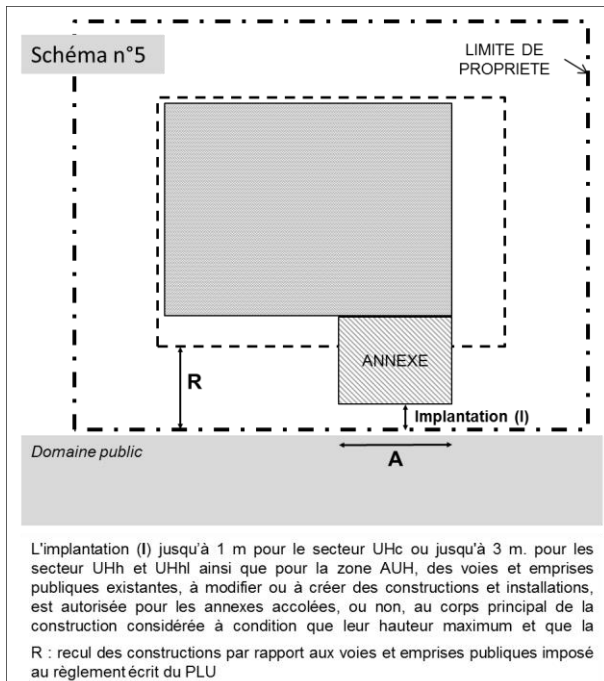
### Les schémas relatifs aux règles de hauteur :



## Les schémas relatifs aux reculs :

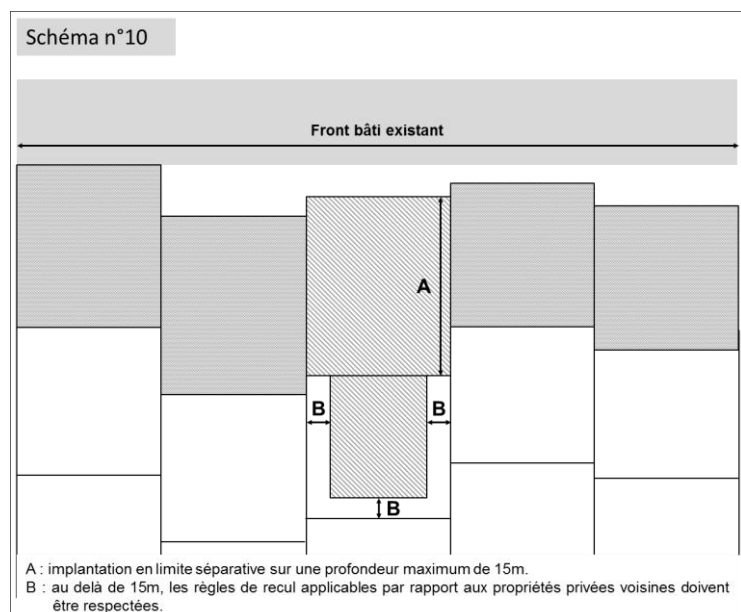
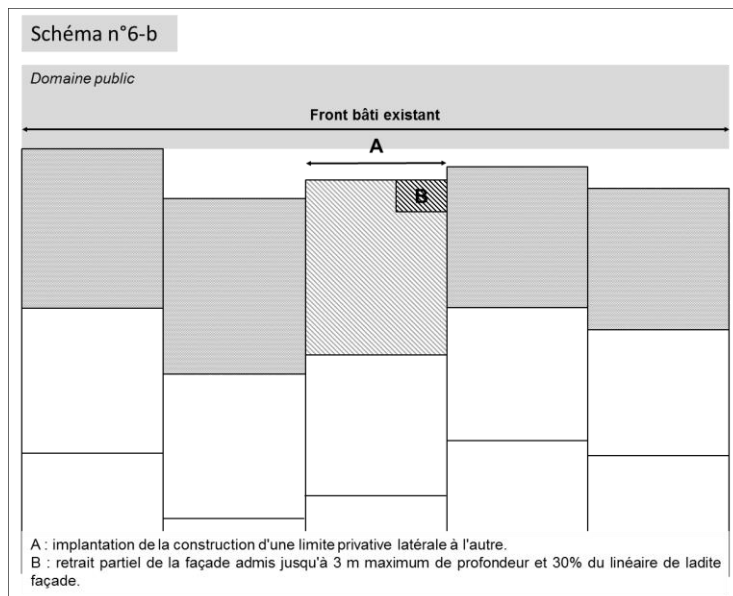
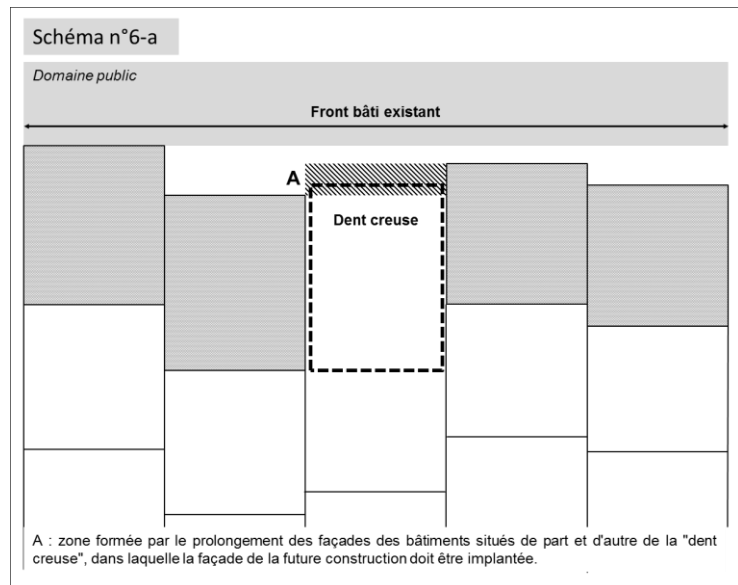


## Les schémas relatifs aux annexes :



# ANNEXES

## Les schémas relatifs aux constructions en dents creuses :





## Schéma relatif à la définition d'un comble :

