

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-LAURENT

PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT ÉCRIT

**PIECE N°3-1**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération en date du 03 octobre 2019 approuvant le PLU de Saint-Laurent,

Le Maire,  
Claude BOUQUERAND



territoires  
\_demain

# Sommaire

## Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

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

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	3
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
Chapitre III : Equipements et réseaux	12

### Zone UE, dont le secteur UEf

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	14
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
Chapitre III : Equipements et réseaux	17

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

### Zone AUHc-oap1

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	18
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Chapitre III : Equipements et réseaux	25

## Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

### Zone A

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	27
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Chapitre III : Equipements et réseaux	33

## Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

### Zone N, dont le secteur Ne

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	34
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Chapitre III : Equipements et réseaux	40

## Annexes

41

# 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.

#### Dans l'ensemble de la zone UH, les installations suivantes :

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Dans les secteurs d'intérêt écologique :

- 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

---

#### 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.

- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale.

**Dans le secteur UHc :**

- 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 à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité,
  - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**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 Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU)
  - dans le cas de reconstruction après démolition,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale.

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

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

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

Dans tous les cas :

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

Dans l'ensemble de la zone UH, toute opération d'habitat de 5 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à du logement locatif social.

## 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.

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, 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 mitoyen,
- repérées ou 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 : 11,5 m et RDC/RDCS+1+C.
- dans le secteur UHh : 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 en bas de pente de toiture à pan.

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.

---

<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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

<sup>2</sup> Nomenclature utilisée :

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

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 réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

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 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 de la RD 27.

En agglomération, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recul indiquées au règlement graphique.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies 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 3 m et 6 m (cf. schéma n°5 en annexe),
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par pallier.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies 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 réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

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 5 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, et sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de recul indiquées au règlement graphique :

- **dans le secteur UHc**, un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. *schémas n°7-a et 7-b en annexe*),
- **dans le secteur UHh**, un recul minimum de 4 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 3 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 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) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- 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 réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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 5 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.

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

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA 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 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

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

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des 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 terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

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.

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

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée, sous réserve d'accord entre les propriétaires :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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.

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 réglementées.

### 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.

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 repérées ou 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 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux 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 le secteur UHh**, 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%.

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 repérées ou 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 :

- 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées 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.

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 1m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

## 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,
- 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, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 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 UE :

- 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

---

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.

##### Dans la zone UE, hors secteur UEf :

- Les constructions à condition qu'elles soient à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions :
  - qu'elles constituent le logement de fonction du personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
  - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

##### Dans le secteur UEf :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 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

---

Non règlementée.

### 3-2 – Hauteur maximale

---

La hauteur et le nombre de niveaux autorisés ne sont pas réglementés, mais ils doivent s'intégrer dans le site.

### 3-3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

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

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 condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, qu'ils soient situés à une hauteur minimale de 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)

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée.

### 3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

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

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 3m.

L'implantation jusqu'à 1 m 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) :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 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, à conditions que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes implantées en vis-à-vis des propriétés voisines dans la bande comprise entre 3 m et 1 m de la limite séparative 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 pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

### **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 destination, 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.

### **4.2 – Aspect des toitures**

---

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

### **4.3 – Clôtures :**

---

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, 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.

### **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**

---

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.

### **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.



## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Accès et Voirie

#### 7.1 – 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.

#### 7.2 – 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.

### 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, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### 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 AUHc-oap1, 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.

Dans l'ensemble de la zone AUHc-oap1, les installations suivantes :

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

#### 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 maximums (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 :
  - d'artisanat et commerce de détail,
  - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - d'hébergement hôtelier et touristique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUHc-oap1 doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

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

20% des logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif social.

## 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 : 0,40.

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, 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> : 11,5 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 en bas de pente de toiture à pan.

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.

#### 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

---

<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

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 3 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies 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 3 m et 6 m (cf. schéma n°5 en annexe),
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par pallier.

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

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 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, un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

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 3 m et 6 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 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 (pour la limite concernée),
- 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 5 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 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

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

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des 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 pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée, sous réserve d'accord entre les propriétaires :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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.

Toutefois, 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 20% 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 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

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 30% 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 :

- 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées 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 1 m<sup>2</sup> par logement, 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, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

## **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 D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR 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 et 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,
- 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, qu'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qui soit réalisé dans le volume d'un bâtiment existant ou en extension de celui-ci.
  - les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles,
  - le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
  - 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, qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
  - que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole et forestière, logement ou équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.

**Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES 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 D'INTERET PAYSAGER, les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et le CORRIDOR 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,
- Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
  - que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole et forestière, logement ou équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.
- 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 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,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

## 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 D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** et **CORRIDOR 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>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** et le **CORRIDOR 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>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

#### 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<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 toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée ou située au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

#### 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).

---

<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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 27,
- 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 repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

### 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 4 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.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 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 d'une hauteur maximale de 1,40 m.

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

- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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 réglementées.

## 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 conditions d'une bonne intégration paysagère et 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 ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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 ou installation doit être conforme aux dispositions 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 dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

#### 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 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, SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR 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 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 agricole et 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,
  - 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, qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
    - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

#### Dans le secteur Ne :

- 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 et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectifs,

- 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.

**Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et le CORRIDOR ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ne de 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 éléments de la **TRAME VEGETALE**.

**Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES 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.

## **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, SECTEUR D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR 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>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et le CORRIDOR 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>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

#### 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<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 repérée ou située au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

#### 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).

---

<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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

- 18 m par rapport à l'axe de la RD 27,
- 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 repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

### 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 4 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.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 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 d'une hauteur maximale de 1,40m.

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

- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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 réglementées.

## 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 conditions d'une bonne intégration paysagère et 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 ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES 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 ou installation doit être conforme aux dispositions 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 dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

#### 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.



## 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

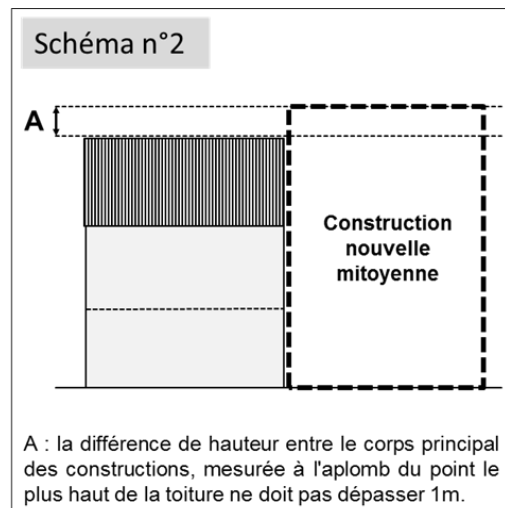
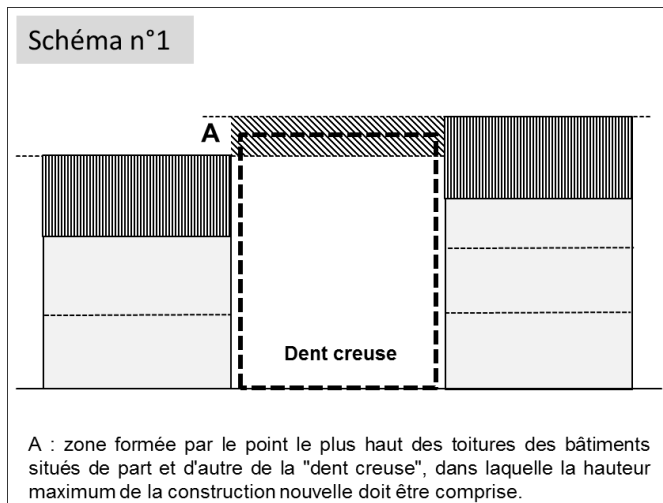
#### Les schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :

- Schémas n°5, 8 et 9

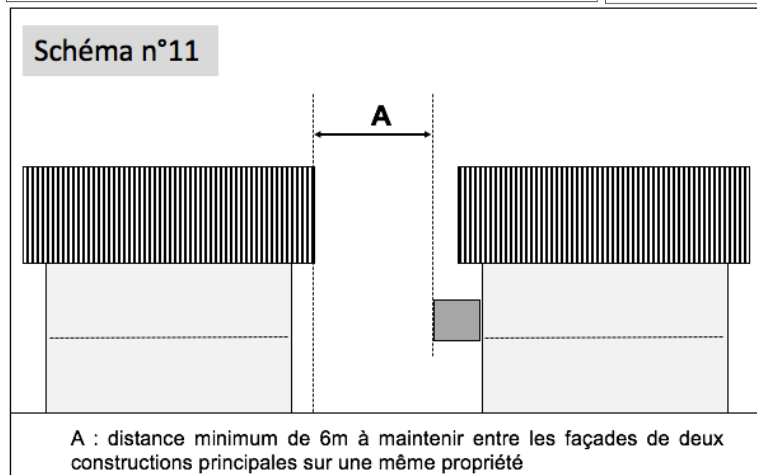
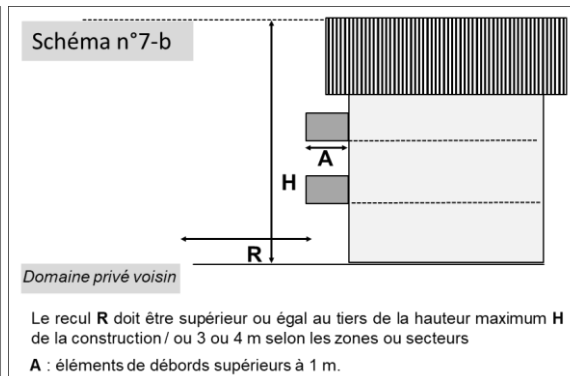
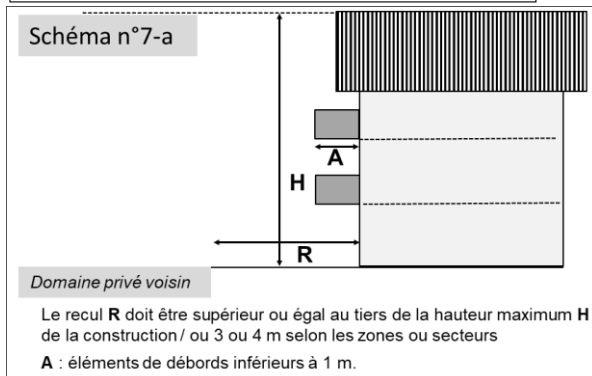
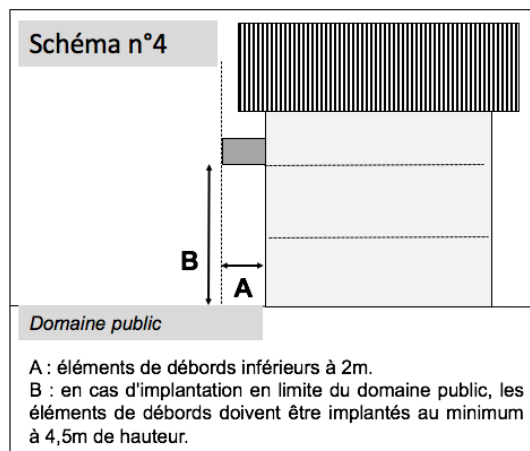
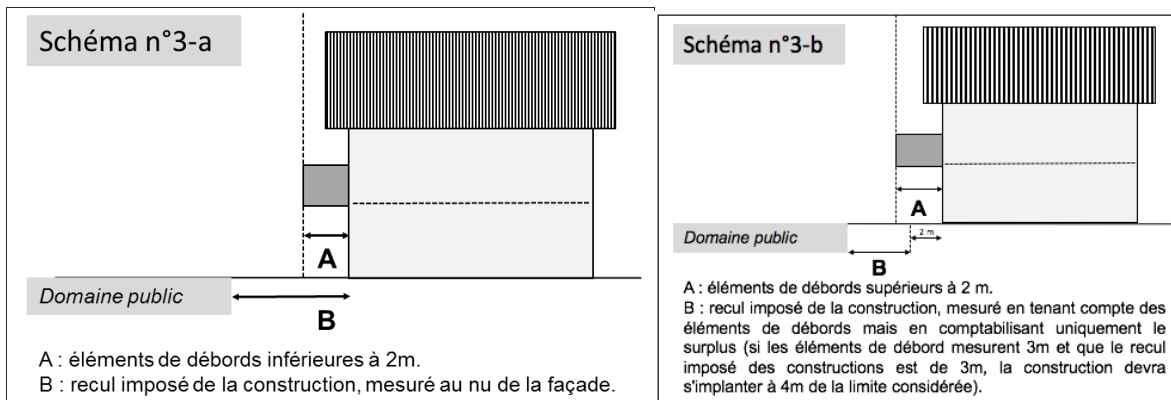
#### Les schémas relatifs aux règles d'implantation des constructions en "dents creuses" :

- Schémas n°6-a, 6-b et 10

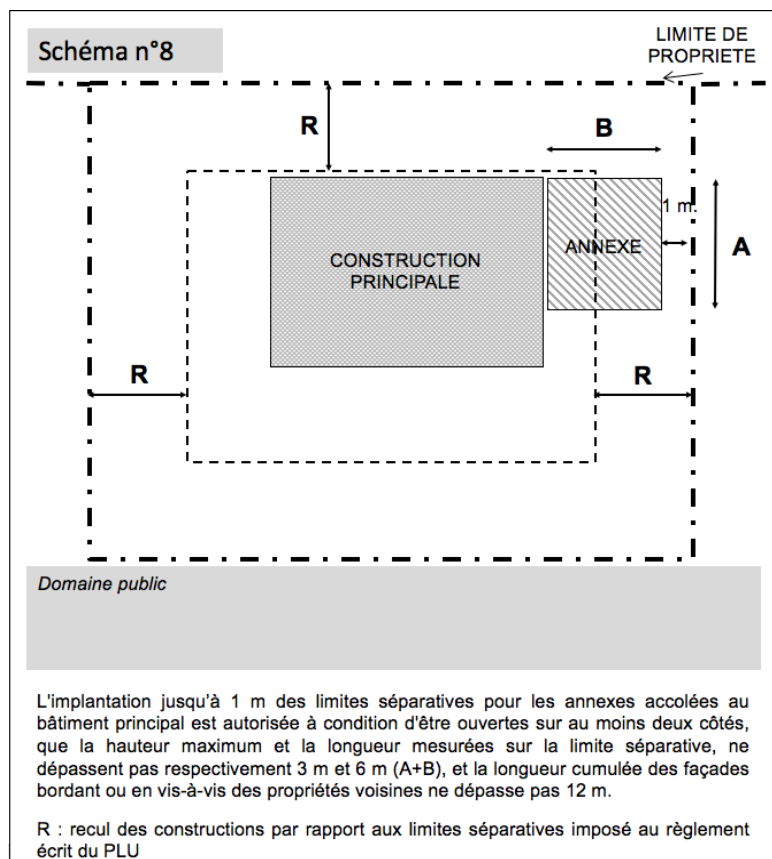
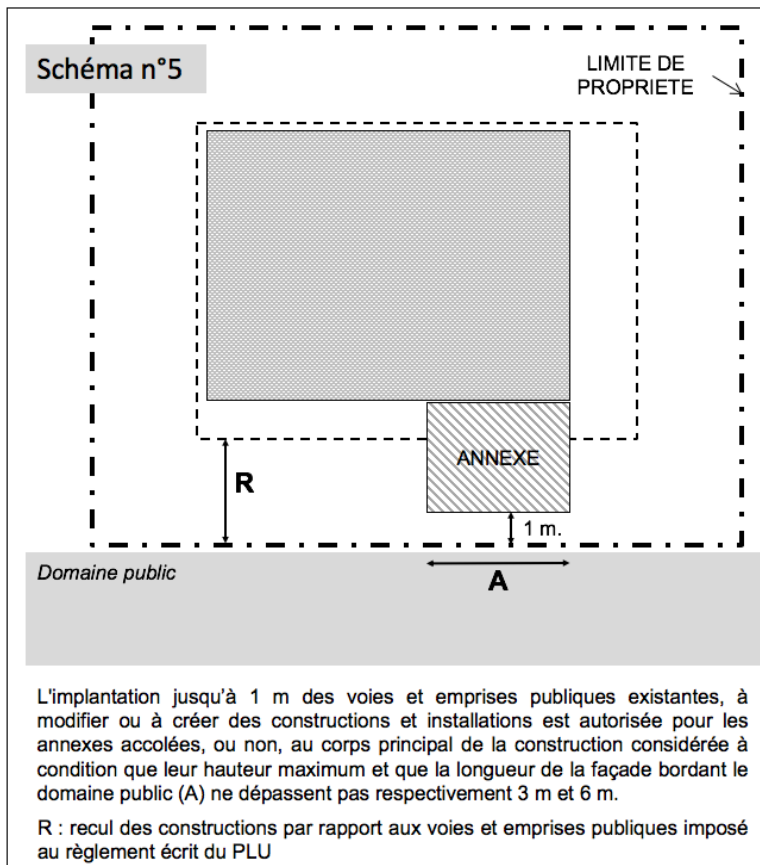
### Les schémas relatifs aux règles de hauteur :

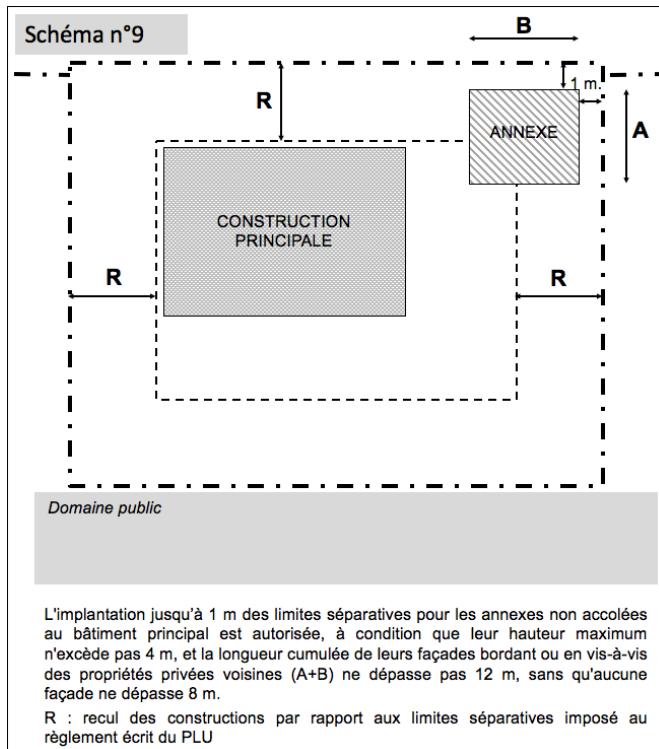


## Les schémas relatifs aux reculs :



## Les schémas relatifs aux annexes :





## Les schémas relatifs aux constructions en dents creuses :

