Département de la Haute-Savoie

ARMOY

Elaboration du PLU

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 26/02/2019, approuvant le PLU d'Armoy.

Le Président,
Jean NEURY

PIECE N°3-1

REGLEMENT ECRIT

Sommaire

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

Zone UH, composée des secteurs UHc, UHc-oap1, UHh et UHh-oap2

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

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 2AUH

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 18
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 18
Chapitre III : Equipements et réseaux 19

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

Zone A

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 20
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22
Chapitre III : Equipements et réseaux 25

Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

Zone N, dont secteurs Ngv et Ne

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 26
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
Chapitre III : Equipements et réseaux 31

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 et installations à destination d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations à sous-destination de commerce de gros,
- les constructions et installations à sous-destination de cinéma,
- les constructions et installations à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- les constructions et installations à sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,
- les activités de camping,
- les activités de carrière.

Dans les SECTEURS D'ALEAS NATURELS FORTS :

- toute construction ou installation nouvelle, reconstruction ou extension de construction existante.

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, installations et activités autorisées dans la zone,
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Dans l'ensemble des secteurs UHc et UHc-oap1 :

- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail à vocation de proximité, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Dans l'ensemble du secteur UHh :

- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Dans la zone UH, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais comprises celles existantes) par construction principale.

Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les constructions principales neuves dans le cas de reconstruction après démolition,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une maximum (hors piscine mais comprises celles existantes) par construction principale.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas, le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur.

Dans les secteurs UHh et UHc, compris les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- toute opération d'habitat de 8 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories aidées (locatif social et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le secteur UHc-oap1 :

- 30% des logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

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

- **dans le secteur UHc :** 0,50,
- **dans le secteur UHc-oap1 :** 0,35,
- **dans le secteur UHh-oap2 :** 0,30,
- **dans le secteur UHh :** 0,25.

Pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10%.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20%.

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

- celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- celles situées dans les **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La hauteur maximum est réglementée en hauteur et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

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

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser[1] :

- **dans le secteur UHh :** 9 m et RDC/RDCS+1+C,
- **dans le secteur UHh-oap2 :** 10 m et RDC/RDCS+1+C,
- **dans le secteur UHc :** 13 m et RDC/RDCS+2+C,
- **dans le secteur UHc-oap1 :** 13 m et RDC/RDCS+2+C ou RDC/RDCS+1+ATT+C,
- **dans l'ensemble de la zone UH**, pour les annexes non accolées au bâtiment principal : 3,5m.

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 en bas de pente de toiture à pan.

[1] Nomenclature utilisée :
- RDC : rez-de-chaussée,
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,
- 1,2… : nombre de niveaux autorisés,
- ATT : attiques,
- C : combles.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- celles situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction doit être comprise dans une zone formée par 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 "a" en annexe*)

En cas de construction édifiée en limite de propriété et mitoyenne, 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 dépasser 1 m. (*cf schéma "b" en annexe*)

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

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

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 se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 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 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schémas "c" et "d" en annexe*)

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit être respecté un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe des RD 26 et RD 35.

En agglomération, il doit être respecté un recul minimum de :

- **dans le secteur UHc**, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : 3 m,
- **dans le secteur UHc-oap1**, par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à modifier : 3 m,
- **dans les secteurs UHh et UHh-oap2**, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : 5 m.

L'implantation jusqu'à 2 m des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée pour les constructions situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** lorsqu'elles sont déjà implantées entre 0 et 1m de la limite.

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

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises à créer est autorisée **dans le secteur UHc-oap1**.

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.

La façade sur rue de la construction concernée pourra 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 "e" en annexe*)

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schéma "c" en annexe*)

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

- **dans les secteurs UHh et UHh-oap2,** un recul de 4 m,
- **dans les secteurs UHc et UHc-oap1,** un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum (telle que définie à l'article 3-2) de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m. (*cf. schéma "f" en annexe*)

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

L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'extension des constructions situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- en cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

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 maximum 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 "g" en annexe*)

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera 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 "h" en annexe*)

- **dans le secteur UHh :** 8m.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale te paysagère

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquelles 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, vérandas…

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

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de stationnements semi-enterrés

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

Les toitures à pan doivent avoir, pour les constructions principales, un débord de toiture de 1 m minimum.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes sont autorisées exclusivement comme élément de liaison entre deux constructions et dans une proportion inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant, ou être végétalisées.

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

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

4-3 – Clôtures

La hauteur métrique 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.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de 1,80 m.

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-1 – Espaces verts

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur UHh :** 50% de la surface du terrain,
- **dans les secteurs UHc-oap1 et UHh-oap2 :** 25% 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.

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

5-2 – Plantations

Les haies mono-végétales 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 métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

5-4 – Espaces perméables

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans le secteur UHh :** 60% de la surface libre de toutes constructions,
- **dans les secteurs UHh-oap2, UHc et UHc-oap1 :** 40% de la surface libre de toutes constructions.

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.

En tout état de cause, les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas aux constructions situées **dans les 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 :
  - **dans le secteur UHh,** 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
  - **dans les secteurs UHc et UHc-oap1**, 2 places de stationnement par logement dont 50% intégrées dans le volume de la construction,
  - **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :
    - en cas de réhabilitation d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement,
    - en cas de construction neuve en reconstruction après démolition : 2 places de stationnement par logement,

- 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 comptera pour une place.

6-2 – Stationnement des vélos

Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

7-1 – Les accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

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 gêne, ou cette sécurité, doivent 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 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, 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 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 doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 ou installation doit être conforme 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.

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

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 réglementé.

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

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, installations et activités autorisées dans la zone.

Les travaux, aménagements, installations et constructions à condition qu'ils 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, …),
- quelles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non réglementé.

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

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 se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 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 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas "c" et "d" en annexe)

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

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 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf schéma "c" en annexe*)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- les annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m,
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale te 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 réglementé.

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 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 deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

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 gêne, ou cette sécurité, doivent 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 – 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, 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 ou installation doit être conforme 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.

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

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 réglementé.

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

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, à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques et qu'ils soient nécessaires aux installations autorisées dans la zone.

Les installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale te paysagère

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.

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

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

Non réglementé.

Article.8 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

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

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 et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les installations 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 et installations à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
  - les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
    - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
    - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
    - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher,
    - ce local de surveillance soit intégré ou accolé aux constructions préexistantes de l'exploitation,
  - les activités touristiques (de type gîtes, chambre d'hôtes) et activités de ventes liés à la production agricole, à condition que ces activités soient intégrées dans des bâtiments préexistants de l'exploitation, et dans la limite de 80 m² de surface de plancher cumulée.
  - 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 d'adaptation des constructions existantes,

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une construction ou installation annexe non habitables (comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à condition :
  - que l'extension du bâtiment existant et la construction annexe ne dépassent pas, cumulées, à l'échéance du PLU :
    - une emprise au sol de 40m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m²,
    - une emprise au sol de 60m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m²,
  - que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle ne dépasse pas 4,50 m de hauteur,
  - 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 règlementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE,**

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les installations 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 installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la règlementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE,**

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non réglementé.

3-2 – Hauteur maximale

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.

La hauteur ne doit pas dépasser :

- pour les constructions à usage d'activité agricole professionnelle : 13 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante ou d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : celle de la construction considérée.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas aux autres constructions autorisées dans la zone qui doivent toutefois être adaptées à l'usage et 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 (hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 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 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schémas "c" et "d" en annexe*)

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

- par rapport à l'axe de la RD 902 : 25 m,
- par rapport à l'axe des RD 26 et RD 35 : 18 m,

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 existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

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

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schéma "c" 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 installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale te 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 usage 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 usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

4-3 – Clôtures :

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

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux **CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.** Toutefois, les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- aux constructions à usage d'habitation existantes.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

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 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 métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, 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 gêne, ou cette sécurité, doivent 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 voies privées ouvertes au public, 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.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible, sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux dispositions privées à usage personnel ou collectif.

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

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

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, les STECAL, les secteurs Ne et Ngv, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole 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 à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
  - les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la règlementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE,**

Dans la zone N, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
  - les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sous réserve d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site.
  - la réfection et d'adaptation des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une construction ou installation annexe non habitables (comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à condition :
    - que l'extension du bâtiment existant et la construction annexe ne dépassent pas, cumulées, à l'échéance du PLU :
      - une emprise au sol de 40m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m²,
      - une emprise au sol de 60m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m²,
    - que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle ne dépasse pas 4,50 m de hauteur,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE hors ZONES HUMIDES :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que par leur implantation, leur conception et leur exploitation, elles n'exercent pas de pressions anthropiques significatives supplémentaires, n'accentuent pas le fractionnement des milieux naturels et ne perturbent pas les déplacements de la faune sauvage.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la règlementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE,**

Dans les ZONES HUMIDES :

- à condition que les travaux et installations ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
  - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité,
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
  - les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
  - les clôtures sans soubassement,
  - 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'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans le secteur Ne :

- les installations à vocation d'activités sportives et de loisir non motorisées, à condition d'une bonne intégration dans le site,

Dans le STECAL N°1 :

- les constructions à vocation d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage à condition :
  - que l'emprise cumulée des constructions n'excède pas 135 m² d'emprise au sol,
  - d'une bonne intégration dans le site,

Dans le STECAL N°2 :

- l'extension des constructions existantes à vocation d'activités sportives et de loisir non motorisées à condition :
  - que l'extension cumulée des constructions ne dépasse pas 60m² d'emprise au sol à l'échéance du PLU,
  - d'une bonne intégration dans le site.

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non réglementé.

3-2 – Hauteur maximale

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.

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans le site. En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le STECAL N°1** : 4 m,
- **dans le STECAL N°2** : 6 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : celle de la construction considérée,
- pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière professionnelle : 13 m.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas aux autres constructions autorisées dans la zone qui doivent toutefois être adaptées à l'usage et 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 (hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 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 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schémas "c" et "d" en annexe*)

Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises existantes, à Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit être respecté un recul minimum de :

- par rapport à l'axe de la RD 902 : 25 m,
- par rapport à l'axe des RD 26 et RD 35 18 m,

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 existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*cf. schéma "c" en annexe*)

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

- **dans le secteur Ngv et le STECAL N°1** : 2 m,
- **dans la zone N, le STECAL N°2 et le secteur Ne** : 4 m.

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

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé.

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 usage 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 usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

4-3 – Clôtures :

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

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas :

- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux constructions à usage d'habitation existantes.
- **dans le STECAL N°1**.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

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 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 métrique maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, 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

1-1 – 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.

1-2 – La voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques 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.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible, sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux dispositions privées à usage personnel ou collectif.

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

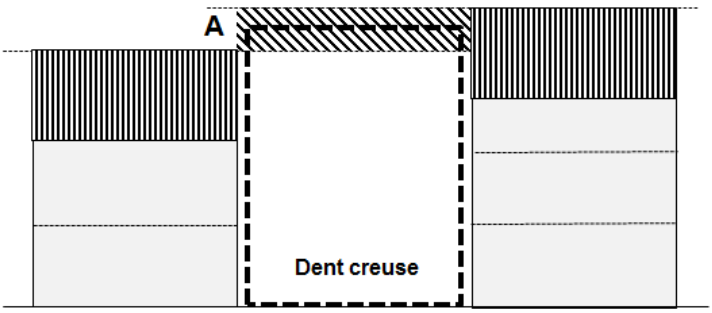
8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

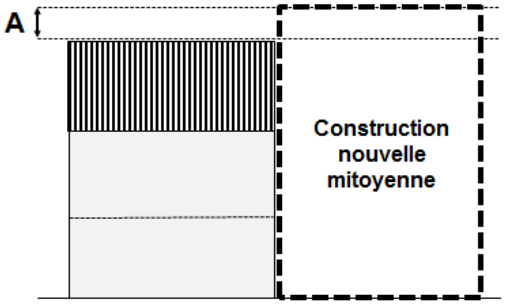
Non réglementé.

Schéma "a"



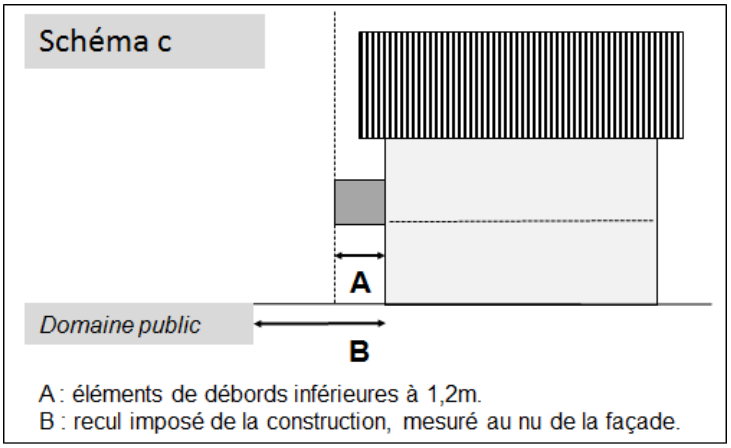
A : zone formée par le point le plus haut des toitures des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la hauteur maximum de la construction nouvelle doit être comprise.

Schéma "b"



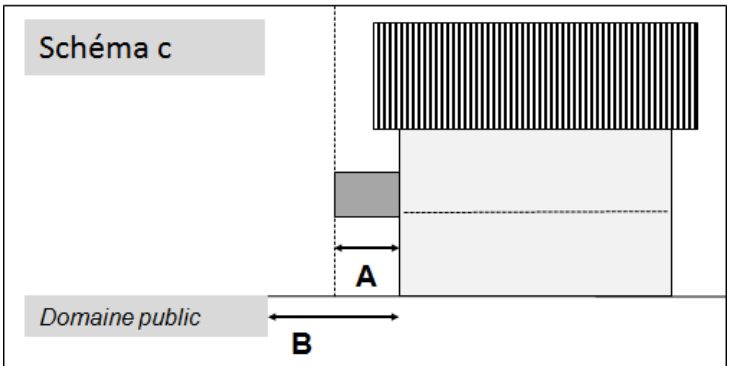
A : la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 1m.

Schéma c



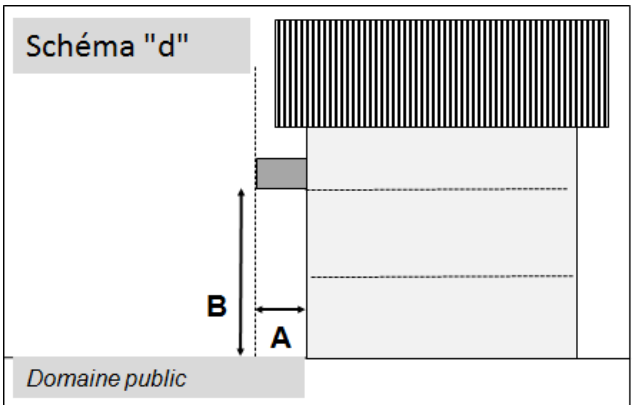
A : éléments de débords inférieures à 1,2m.
B : recul imposé de la construction, mesuré au nu de la façade.

Schéma c



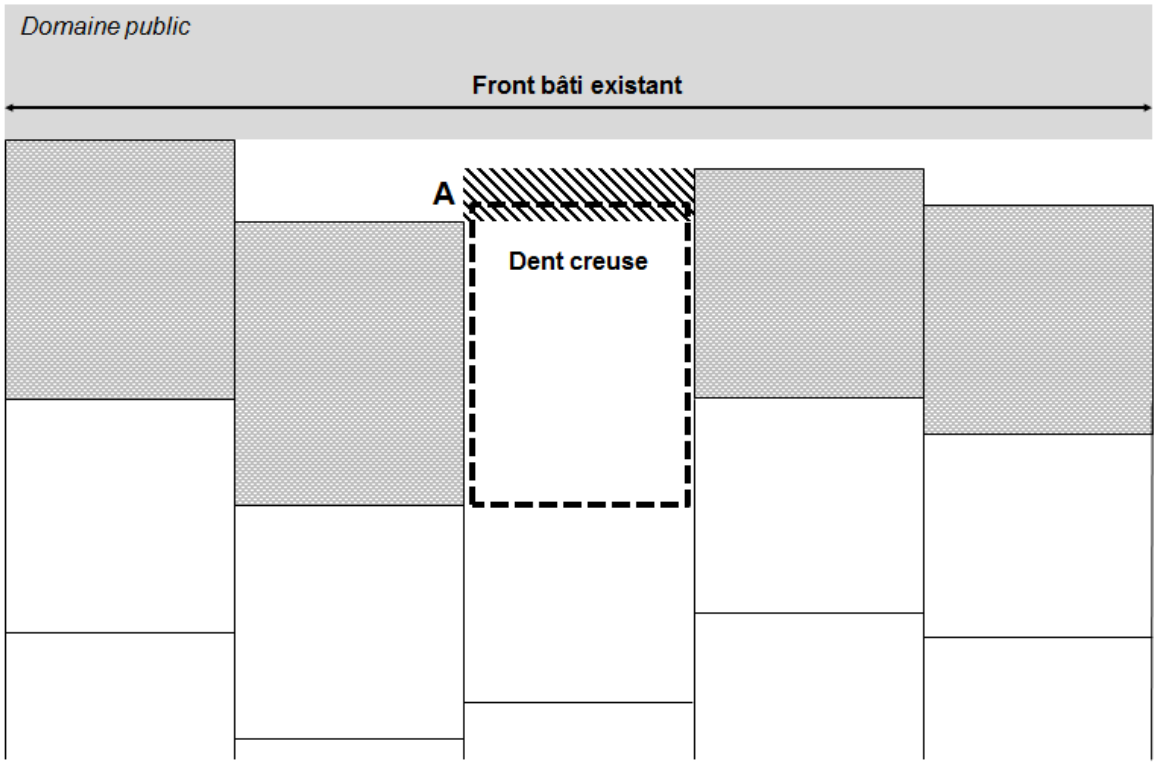
A : éléments de débords supérieurs à 1,2m.
B : recul imposé de la construction, mesuré en tenant compte des éléments de débords mais en comptabilisant uniquement le surplus (si les éléments de débord mesurent 3m et que le recul imposé des constructions est de 4m, la construction devra s'implanter à 5,8m de la limite considérée).

Schéma "d"

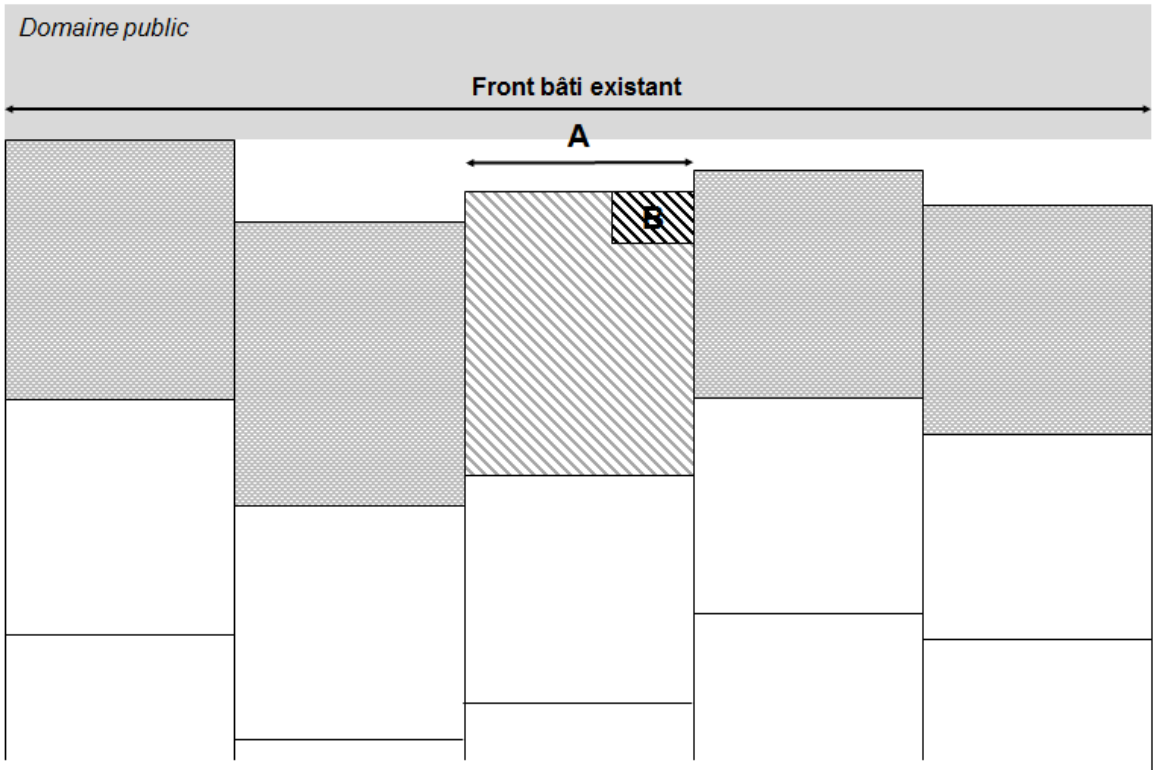


A : éléments de débords inférieures à 1,2m.
B : en cas d'implantation en limite du domaine public, les éléments de débords doivent être implantés au minimum à 4,5m de hauteur.

Schéma "e"

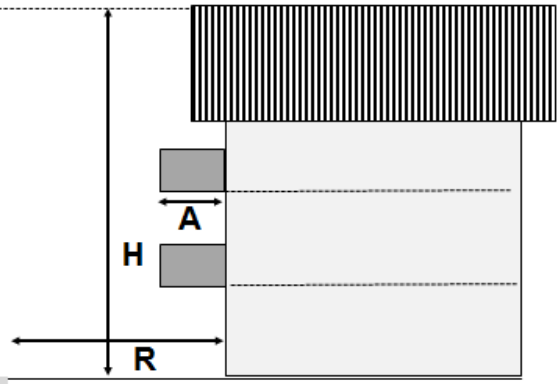


A : zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la façade de la future construction doit être implantée.



A : implantation de la construction d'une limite privative latérale à l'autre.
B : retrait partiel de la façade admis jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

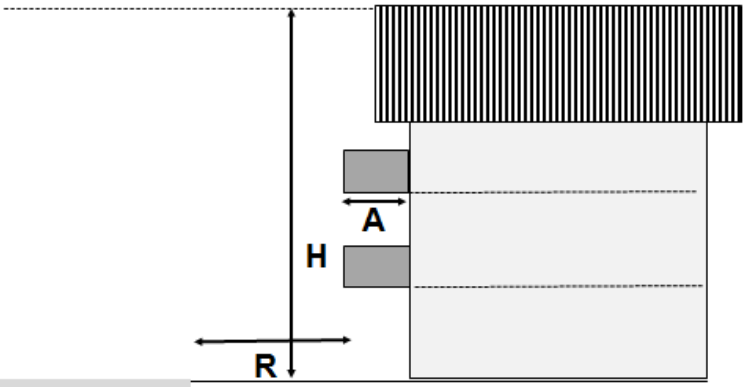
Schéma "f"



Domaine privé voisin

Le recul **R** doit être supérieur ou égal au tiers de la hauteur maximum **H** de la construction : R ≥ H/3

A : éléments de débords inférieures à 1,2 m..

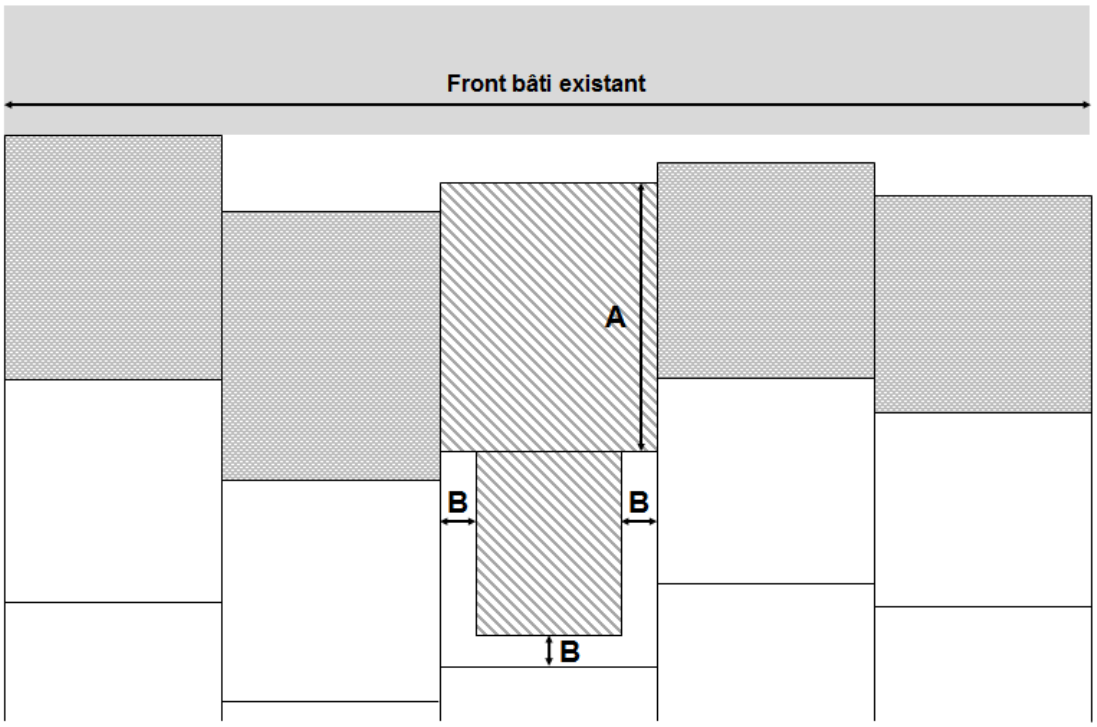


Domaine privé voisin

Le recul **R** doit être supérieur ou égal au tiers de la hauteur maximum **H** de la construction : R ≥ H/3

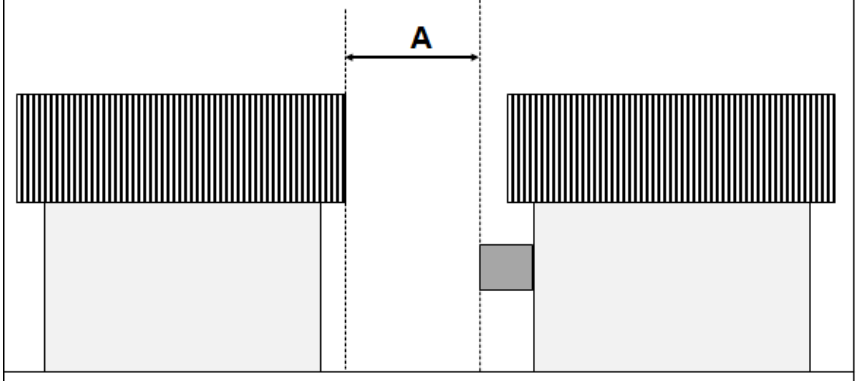
A : éléments de débords supérieurs à 1,2 m.

Schéma "g"



A : implantation en limite séparative sur une profondeur maximum de 15m.
B : au delà de 15m, les règles de recul applicables par rapport aux propriétés privées voisines doivent être respectées.

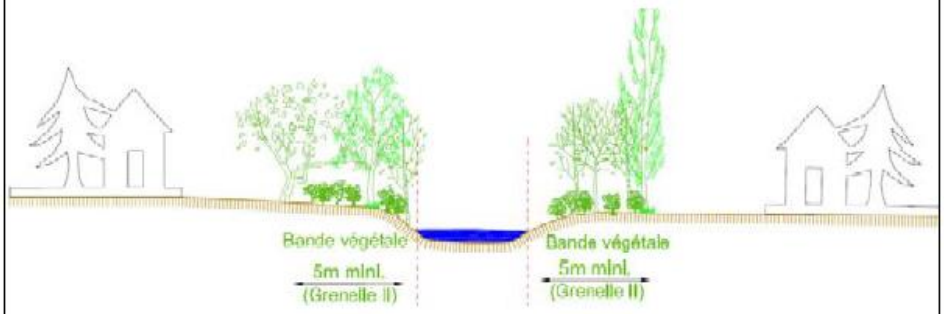
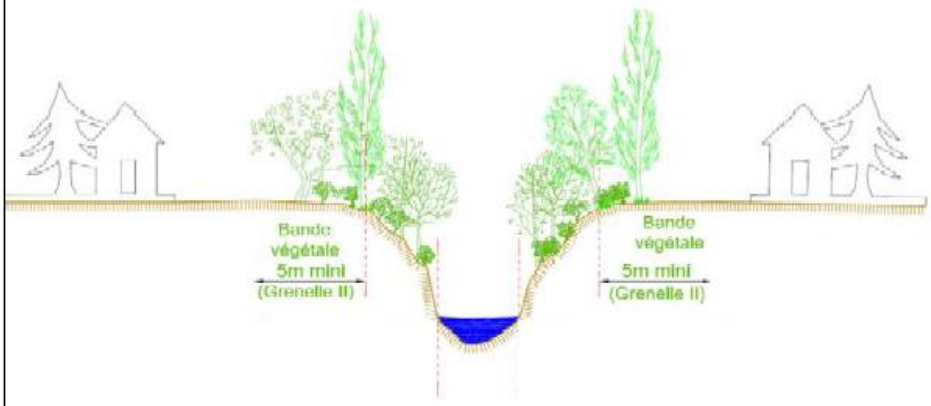
Schéma "h"



A : distance minimum de 8m à maintenir entre les façades de deux constructions principales sur une même propriété

Schéma "i"

Cas de cours d'eau au talweg peu marqué.



Cas de cours d'eau au talweg très marqué.