

# Département de la Haute-Savoie

## MARIN

### Modification simplifiée n°2 PLU



Certifié conforme,  
et vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 8 juillet 2025,  
approuvant la modification simplifiée n°2 du  
PLU de Marin,

Le Maire,  
Pascal CHESSEL.

**PIECE N°3-1**

**REGLEMENT  
ECRIT**

## Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

### DISPOSITIONS GENERALES.....4

#### Zone UH, composée des secteurs UH3, UH2 et UH1

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	14
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	17
Chapitre III : équipements et réseaux .....	25

#### Zone UA

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	27
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	28
Chapitre III : équipements et réseaux .....	32

#### Zone UE

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	34
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	35
Chapitre III : équipements et réseaux .....	39

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

#### Zone 2AUH

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	41
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	41
Chapitre III : équipements et réseaux .....	42

#### Zone 1AUH

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	29
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	31
Chapitre III : équipements et réseaux .....	37

## Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

#### Zone A, dont le secteur Av

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	39
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	42
Chapitre III : équipements et réseaux .....	45

## Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

#### Zone N, dont les secteurs Ns et Nes

---

# Sommaire

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	46
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	49
Chapitre III : équipements et réseaux .....	52

## DISPOSITIONS GENERALES

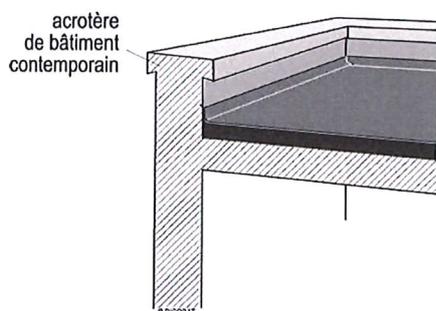
### DEFINITIONS

#### Accès

Raccordement de l'unité foncière concernée par le projet à la voie de desserte, qu'elle soit une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.

#### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.



#### Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

#### Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

#### Annexe

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle est accolée, ou non, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une annexe accolée doit obligatoirement être ouverte sur au moins deux côtés.

Nota : une piscine non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...). Les piscines couvertes sont interdites.

### **Attique**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

### **Balcon**

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. La longueur en saillie par rapport à la façade concernée ne doit pas dépasser 1,40 m.

### **Bâtiment**

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

### **Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré**

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### **Chemin rural**

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### **Clôture de type agricole**

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple ou rigide, et sans mur bahut. Pour l'application du présent document, la clôture de type agricole s'applique seulement pour les constructions à vocation d'habitat en zones A et N.

### **Clôture à claire-voie :**

Clôture composée d'un dispositif ajouré et limitant au maximum la prise au vent, laissant passer le jour à hauteur de 20% minimum de la surface du dispositif. La composition entre le plein et le vide doit être mise en place sur l'ensemble du linéaire et de la surface de clôture concernés, à la verticale ou à l'horizontale.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

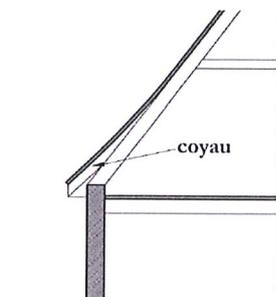
### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de

l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Coyau**

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



### **Dépôt de véhicules**

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

### **Éléments techniques et décoratifs**

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

### **Espaces perméables**

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

### **Espaces verts**

Les espaces verts concernent tous les espaces d'agrément végétalisés. Les dalles alvéolées ne sont pas considérées comme des espaces verts.

### **Exhaussement**

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

### Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

### Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.

### Mur bahut

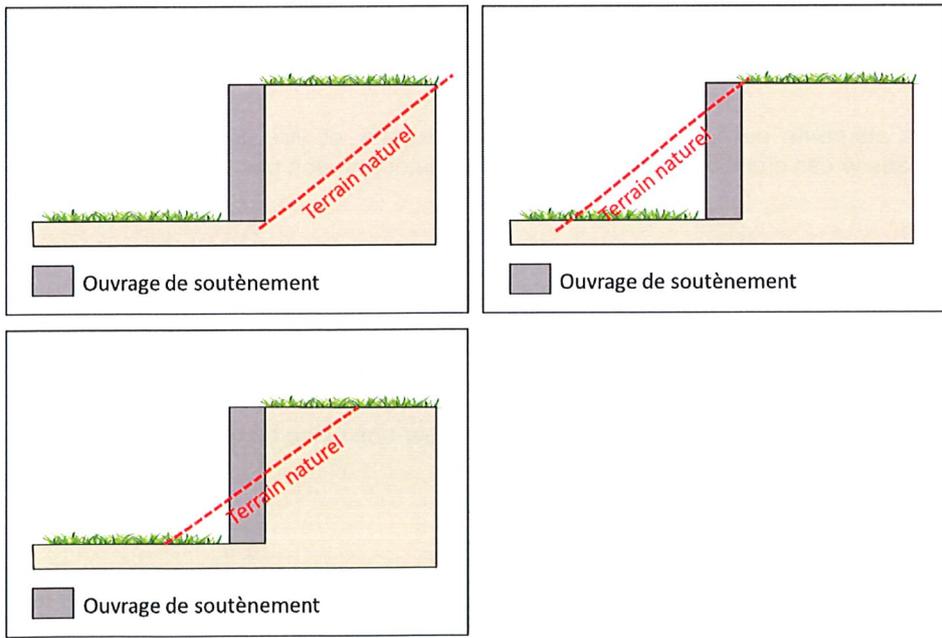
Ouvrage vertical ou sub-vertical support d'une clôture. Il n'a pas pour fonction de retenir la terre après mouvement de terrain.

### Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

### Ouvrage de soutènement

Ouvrage vertical ou sub-vertical qui retient la terre après affouillement (décaissement de terre) ou exhaussement (remblai) et s'oppose à la poussée de celle-ci.



### Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

### Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

### Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

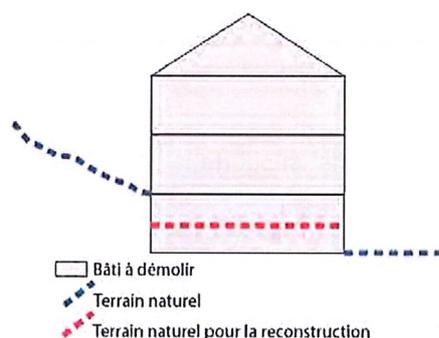


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### Terrasse

Une terrasse peut être attenante ou non à la construction principale, et être de plain-pied ou être surélevée sur pilotis. Dans le cas d'une terrasse surélevée, sa hauteur ne doit pas dépasser 1 m.

### Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

### Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

### Voies et emprises publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules

motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

**Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## Dispositions générales pour l'application du règlement

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

### Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

### Modalités de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

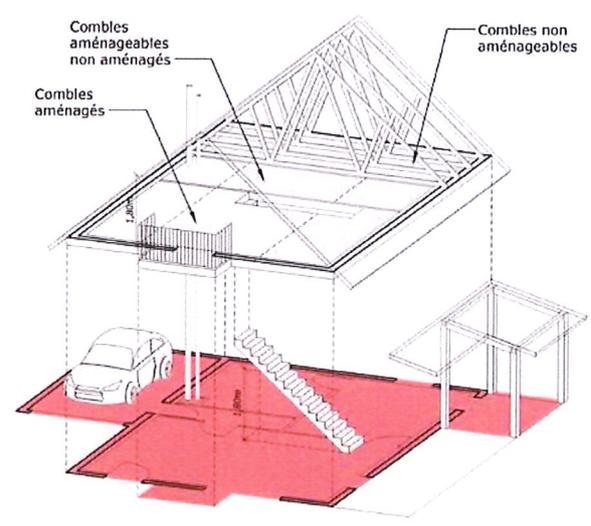
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) correspond au rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface de l'unité foncière considérée.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

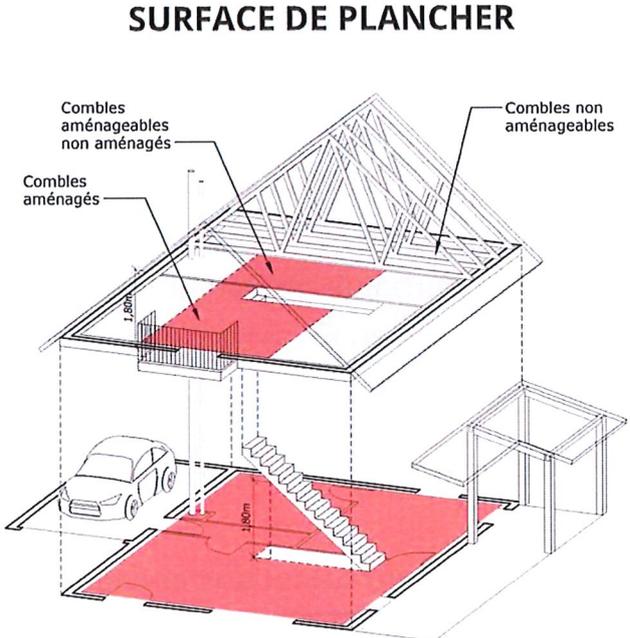
### EMPRISE AU SOL



## Modalités de calcul de la surface de plancher

La surface de plancher de la construction, au sens du code de l'urbanisme, correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



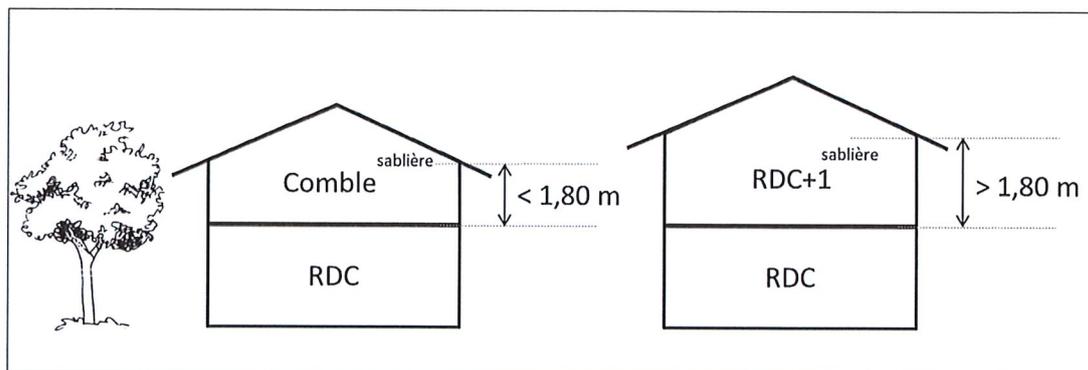
## Caractère aménageable d'un comble

Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.

Un comble est considéré comme « aménageable » dès qu'il génère de la surface de plancher en étant situé :

- soit entièrement sous les toits, et compris entre la sablière et le faitage,
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1,80 m à partir du niveau de plancher.

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière.



## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

## Modalités de calcul des espaces verts

Les espaces verts concernent tous les espaces d'agrément végétalisés.

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Les espaces verts doivent être positionnés au sol, et être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans le calcul des espaces verts :

- les murs de soutènement et les murs de remblai ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

## Modalités de calcul des espaces perméables

La part d'espaces perméables s'applique à la surface des espaces libres de toute construction, excepté en secteur UH1, ou cette part s'applique à la surface de l'assiette foncière concernée par l'opération.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement et les murs de remblai ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

### Adaptations mineures

Les dispositions du règlement de la zone ne font l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, prévues à l'article R152-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces cas, la justification du projet est explicite et motivée.

### Reconstruction à l'identique

Pour rappel, en vertu de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

# 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.<sup>1</sup>

### 1-1 – Sont interdits

#### Dans les ZONES A RISQUES NATURELS FORTS :

- toute occupation ou utilisation du sol interdite par le règlement du PPRn auquel on se reportera (voir pièce N°4-2).

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

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, sous réserve des dispositions de l'article 1-2 ci-après,
- les constructions à sous-destination de commerce de gros,
- les constructions à sous-destination de cinéma,
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- les constructions à sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,
- les constructions à sous-destination d'autre hébergement touristique, s'il s'agit :
  - de villages résidentiels de tourisme,
  - de villages et maisons familiales de vacances.
  - de parcs résidentiels de loisirs.
- les activités de camping,
- les activités de carrière,
- les installations de production d'énergie solaire si elles ne sont pas disposées sur une construction,
- les piscines couvertes,
- les installations suivantes :
  - 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.

<sup>1</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

**Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : <sup>2</sup>**

- les constructions annexes de type serre de jardin.

**1-2 – Sont soumis à conditions particulières**

**Dans les ZONES A RISQUES NATURELS FORTS OU A RISQUES NATURELS MODERES :**

- Toute occupation ou utilisation du sol soumise à conditions particulières par le règlement du PPRn auquel on se reportera (voir pièce N°4-2).

**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 condition qu'elles soient à sous-destination :
  - d'artisanat et commerce de détail, à l'exclusion du commerce alimentaire dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
  - d'hébergement hôtelier et touristique autres que celles interdites ci-avant,
  - d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à destination d'exploitation agricole existantes, à condition qu'elles soient à vocation viticole.
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, aisément accessible, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments identifiés de la **TRAME VEGETALE**.
- Les serres destinées à un usage non professionnel, sous réserve d'une bonne insertion de celle-ci dans l'environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Les serres de type « tunnel » ou en matériaux de type bâches, films plastiques ou similaires sont interdites.

**Dans le secteur UH3 uniquement :**

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 :

- les constructions à sous-destination de restauration.

**Dans l'ensemble de la zone UH, hors PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

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

**Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : <sup>3</sup>**

- les constructions neuves à condition qu'elles soient à destination de logement et soient compatibles avec l'OAP Patrimoniale (voir pièce n°5-2).

---

<sup>2 3</sup> **RAPPEL :** Tous travaux dans le cadre d'un aménagement autorisé ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément d'intérêt patrimonial identifié doit faire l'objet d'un permis ou démolir et/ou d'une déclaration préalable.

- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) par construction principale (comprise celle existante à la date d'approbation du PLU).

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

- La reconstruction d'une construction existante, dans l'emprise des fondations antérieures, dans les conditions de l'OAP Patrimoniale (voir pièce n°5-2).

**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Dans tous les cas :

- le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Evian.

**Dans l'ensemble de la zone UH, à l'exception du secteur UH1 :**

Toute opération de 8 logements ou hébergements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif socialement aidé et/ou accession aidée à la propriété).

## 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 UH3 : 0,50,
- dans le secteur UH2 : 0,30,
- dans le secteur UH1 : 0,20.

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 en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et/ou mitoyen,
- celles situées dans les **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

L'emprise au sol des annexes autorisées et non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par annexe.

En cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise au sol de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum est réglementée en altimétrie et en gabarit :

- **La hauteur métrique** est mesurée à partir du terrain naturel et du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate. 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.
- **Le gabarit**, quant à lui, s'exprime en nombre de niveaux visibles, de la façade la plus haute en additionnant les rez-de-chaussée et les combles ou les attiques.

La hauteur et le gabarit ne doivent pas dépasser<sup>4</sup> :

- dans le secteur UH3 : 13 m. et RDC ou RDCS +2+C,
- dans le secteur UH2 : 10 m. et RDC ou RDCS +1+C,
- dans le secteur UH1 : 8 m. et RDC ou RDCS + 1+C.

<sup>4</sup> *Nomenclature utilisée :*  
- RDC : rez-de-chaussée,  
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,  
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés,  
- ATT : attiques,  
- C : combles.

- dans l'ensemble de la zone UH, pour les annexes non accolées au bâtiment principal : **3,50 m**.

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.

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction 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. (*schéma n°1 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. (*schéma n°2 en annexe*)

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

### **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.*

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 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*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 dans le secteur UH3,
- 5 m dans le secteur UH2,
- 5 m dans le secteur UH1.

Hors agglomération, pour les constructions neuves, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005, N° 902, N° 32 (pour son tronçon classé Sn3, et N° 61 du bas (classé Sn3),
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

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

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

L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

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

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

- réfection, reconstruction ou extension d'une construction **repérée ou située au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, lorsqu'elle est déjà implantée en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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. (*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. (*schéma n°6-b en annexe*)

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 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, le recul s'applique au droit de l'élément de débord concerné. (schémas n°7-a et 7-b en annexe)

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

- **dans le secteur UH3** : un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximal de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m,
- **dans le secteur UH2** : un recul d'au moins 4 m,
- **dans le secteur UH1** : un recul d'au moins 4 m.

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

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 condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m. (*schéma n°8 en annexe*)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des constructions annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (*schéma n°9 en annexe*)
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur 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). (*schéma n°10 en annexe*)

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### **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.*

**En zone UH1 uniquement**, sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 m. (*schéma n°11 en annexe*)

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

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

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 façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale sans pour autant la copier.

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, ...).

**Dans le secteur UH3** et au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la minéralité des façades doit être dominante par rapport à l'emploi du bois.

En tout état de cause, les constructions et annexes en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

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.

Les panneaux solaires sont admis en façade et sur éléments saillants tels que balcon, dès lors qu'ils respectent la composition de la façade sans induire d'effet visuel disparate en termes de teinte.

## 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, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

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

Les débords de toitures sont obligatoires, et proportionnés au gabarit et au volume de la construction. En tout état de cause, ils doivent être d'une profondeur minimum de 0,80 m pour les constructions principales.

La teinte des toitures à pan doit être adaptée à celle dominante des toitures environnantes, et de teinte brun-rouge à brun foncé.

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

La surface cumulée des fenêtres de toit ne doit pas excéder 4% de la surface totale de la toiture.

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, et doivent être disposés soit en bas de pente sous forme de bande, soit respecter une forme simple, rectangulaire, afin de limiter l'impact sur le pan de toiture.

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

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux pergolas.
- aux annexes de type serre de jardin.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de 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**. Dans ce cas, les panneaux solaires doivent être limités en surface (compatible avec l'autoconsommation).

## 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 maximum de 1,80 m.

Si un ouvrage de soutènement existant 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, et la hauteur totale du dispositif ne doit pas dépasser 1,80 m.

Est interdit tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de 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).*

#### 5-1 – Espaces verts

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

- **dans le secteur UH3** : 20% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UH2** : 50% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UH1** : 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.

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.*

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, 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, non maçonnés, et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des accès aux voies et emprises publiques,
- et au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

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

## 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 UH3 : au moins 20%.
- dans le secteur UH2 : au moins 50%.

Dans le secteur UH1, toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 70 % de la surface de l'assiette foncière de ladite opération.

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**, qui toutefois doivent comporter une part d'espaces 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. Toute place doit être accessible.

### 6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- 1 place de stationnement par unité d'hébergement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements ou unités d'hébergement et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements ou unités d'hébergement. 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.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction et ne disposant pas d'un accès individuel direct depuis l'extérieur devront être non boxées.

Dans le secteur UH3 et au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le

constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

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

En tout état de cause, il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

### 6-2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à sous-destination de logements, il est exigé au minimum pour les opérations de 6 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

## 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

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, soit un recul minimum de 5 m.

En cas d'impossibilité technique, notamment **au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, est admis.

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, 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 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 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.

### **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.<sup>5</sup>

#### 1-1 – Sont interdits

- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitation,
- les constructions à sous-destination :
  - de restauration,
  - de commerce de gros,
  - d'hôtels et autres hébergements touristiques,
  - de cinéma,
  - d'équipements sportifs ;
  - d'entrepôt,
  - de centre de congrès et d'exposition,
- les activités suivantes :
  - de camping,
  - de carrière.

#### 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 et activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination de commerce de détail, à conditions :
  - qu'il soit assimilable à la vitrine commerciale d'une activité artisanale,
  - qu'il soit inclus dans le bâtiment abritant l'activité,
  - et en excluant tout commerce alimentaire.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementée.

<sup>5</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

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

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 3-1 – Emprise au sol

Non réglementée.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum est mesurée à partir du terrain naturel avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate. 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 ne peut excéder 12 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

#### 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.*

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 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur métrique de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe*)

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005 et N°32.

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

- Par rapport à l'axe des routes départementales : 18 m.
- Par rapport à l'axe des autres voies : 5 m.

L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques 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 condition que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m (*schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe*),
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m.

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

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

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

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

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, le recul s'applique au droit de l'élément de débord concerné. (*schémas n°7-a et 7-b en annexe*)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines : un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction au droit de la façade considérée, sans pouvoir être inférieur à 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 condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m. (*schéma n°8 en annexe*)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 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. (*schéma n°9 en annexe*)
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant.

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

- construction 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).
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

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

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

### 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.

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

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

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

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

Les panneaux solaires sont admis en façade et sur éléments saillants tels que balcon, dès lors qu'ils respectent la composition de la façade sans induire d'effet visuel disparate en termes de teinte.

### 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.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

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.

### 4-3 – Clôtures

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

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.

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 2 m, et sans mur bahut.

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

### 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).

### 5-1 – Espaces verts et plantations

Pour toute opération de construction, il est exigé que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

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

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

### 5-3 – Espaces perméables

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

## Article 6 : Stationnement.

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

Toute place doit être accessible.

En tout état de cause, il est exigé au minimum :

- Pour les activités artisanales : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).
- Pour les commerces de détail associés à une activité artisanale d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surfaces définies ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

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

## 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

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, soit un recul minimum de 5 m.

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 10 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, 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 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.

---

### **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.<sup>6</sup>

#### 1-1 – Sont interdits

- les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à sous-destination :
  - d'artisanat et de commerce de détail,
  - de commerce de gros,
  - d'hôtels et autres hébergements touristiques,
  - de cinéma,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de centre de congrès,
- les activités suivantes :
  - de camping,
  - de carrière.

#### 1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à conditions :

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

Les constructions à sous-destination :

- de logement, à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des constructions à destination,
- d'activité de restauration, à condition qu'elle soit incluse dans un bâtiment pré-existant,

A condition qu'elles soient incluses dans le bâtiment de l'ancien presbytère, les constructions à destination :

- d'habitat,
- de commerce et activités de services.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementée.

<sup>6</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

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

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 3-1 – Emprise au sol

Non réglementée.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur et le gabarit 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 métrique 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 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur métrique de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe*)

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

- Par rapport à l'axe des routes départementales : 18 m.
- Par rapport à l'axe des autres voies : 5 m.

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

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

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

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

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

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, le recul s'applique au droit de l'élément de débord concerné. (*schémas n°7-a et 7-b en annexe*)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 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 condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, (*schéma n°8 en annexe*)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 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. (*schéma n°9 en annexe*)
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant,

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

- construction repérée ou située au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, lorsqu'elle est déjà implantée en limite.
- construction 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).
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

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

### 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.

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

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

**Au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, les constructions et annexes en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

Les panneaux solaires sont admis en façade et sur éléments saillants tels que balcon, dès lors qu'ils respectent la composition de la façade sans induire d'effet visuel disparate en termes de teinte.

### 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.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

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.

### 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.

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

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

### 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).*

### **5-1 – Espaces verts et plantations**

Pour toute opération de construction, il est exigé que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

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

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Cette disposition ne s'applique pas aux accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

### **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 et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions ou activités autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Toute place doit être accessible.

## 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

#### 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 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.

### 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.

#### 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

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

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

Sont admis :

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à conditions :
  - qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,
  - qu'ils soient compatibles avec la vocation future de la zone et qu'ils n'en compromettent pas l'urbanisation future.
- Les annexes des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone, à conditions :
  - qu'elles soient nécessaires au stationnement des véhicules,
  - qu'elles soient situées à proximité de la construction avec laquelle elles entretiennent un lien fonctionnel,
  - que par leur localisation, elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

### Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

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

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

Non réglementées.

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et 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.

## 2AUH

### CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.

#### Article 7 : Accès et Voirie.

Non réglementée.

#### Article.8 : Desserte par les réseaux.

Non réglementée.

## 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.<sup>7</sup>

#### 1-1 – Sont interdits

##### Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à sous-destination :
  - de commerce de gros,
  - de cinéma,
  - de centre de congrès et d'exposition,
  - d'industrie ou d'entrepôt,
- les constructions à sous-destination d'autre hébergement touristique, s'il s'agit :
  - de villages résidentiels de tourisme,
  - de villages et maisons familiales de vacances.
  - de parcs résidentiels de loisirs.
- les activités de camping,
- les activités de carrière,
- les installations de production d'énergie solaire si elles ne sont pas disposées sur une construction,
- les piscines couvertes.
- les installations suivantes :
  - 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

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

##### Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

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 :

<sup>7</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

# 1AUH

- 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 sous-destination, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine) par construction principale (comprises celles existantes à la date d'approbation du PLU).
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, aisément accessible, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.
- Les serres destinées à un usage non professionnel, sous réserve d'une bonne insertion de celle-ci dans l'environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Les serres de type « tunnel » ou en matériaux de type bâches, films plastiques ou similaires sont interdites.

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

- **pour les secteurs 1AUH-oap1 et 1AUH-oap3**, à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier des secteurs concernés,
- **pour le secteur 1AUH-oap2**, par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles, devant correspondre aux sous-secteurs définis par l'OAP du secteur.

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

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Dans tous les cas :

- le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Evian.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme :**

au moins 20 % du programme de logements réalisés doit être affecté à des logements locatifs aidés.

## 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 :

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 1AUH-oap1 : 0,30,
- dans le secteur 1AUH-oap2 : 0,40,
- dans le secteur 1AUH-oap3 : 0,30.

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

L'emprise au sol des annexes autorisées et non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par annexe.

En cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise au sol de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum est réglementée en altimétrie et en gabarit :

- **La hauteur métrique** est mesurée à partir du terrain naturel et du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate. 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.
- **Le gabarit**, quant à lui, s'exprime en nombre de niveaux visibles, de la façade la plus haute en additionnant les rez-de-chaussée et les combles ou les attiques.

La hauteur et le gabarit ne doivent pas dépasser<sup>8</sup> :

- dans le secteur 1AUH-oap1 : 11 m. et RDC/RDCS + 1+C,
- dans le secteur 1AUH-oap2 : 13 m. et RDC/RDCS + 2+C,
- dans le secteur 1AUH-oap3 : 8 m. et RDC /RDCS + 1+C,
- pour les annexes non accolées au bâtiment principal : 3,50 m.

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

<sup>8</sup> *Nomenclature utilisée :*  
- RDC : rez-de-chaussée,  
- RDCS : rez-de-chaussée surélevé,  
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés,  
- ATT : attiques,  
- C : combles.

# 1AUH

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m en bas de pente de toiture à pan.

Les 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.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

### 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.*

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 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*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 dans le secteur 1AUH-oap1,
- 5 m dans les secteurs 1AUH-oap2 et 1AUH-oap 3.

**Dans le secteur 1AUH-oap1**, l'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

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

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

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. (*schéma n°6-b en annexe*)

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 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, le recul s'applique au droit de l'élément de débord concerné. (*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.

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

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 condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m. (*schéma n°8 en annexe*)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des constructions annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (*schéma n°9 en annexe*)
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel.

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

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- projet de constructions 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 séparatives un recul minimum de 3 m, à compter de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### **3-5 – Implantation sur une même propriété**

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

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) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).*

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 façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale sans pour autant la copier.

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.

Les panneaux solaires sont admis en façade et sur éléments saillants tels que balcon, dès lors qu'ils respectent la composition de la façade sans induire d'effet visuel disparate en termes de teinte.

#### **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 :

- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.

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

Les débords de toitures sont obligatoires, et proportionnés au gabarit et au volume de la construction. En tout état de cause, ils doivent être d'une profondeur minimum de 0,80 m sont obligatoires pour les constructions principales.

La teinte des toitures à pan doit être adaptée à celle dominante des toitures environnantes, et de teinte brun-rouge à brun foncé.

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

La surface cumulée des fenêtres de toit ne doit pas excéder 4% de la surface totale de la toiture.

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

## 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 maximum de 1,80 m.

Si un ouvrage de soutènement existant 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, et la hauteur totale du dispositif ne doit pas dépasser 1,80 m.

Est interdit tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les brise-vue, les palplanches, les toiles ou films plastiques.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 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.

**Dans le secteur 1AUH-oap2**, 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 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 Sectorielle (pièce n°5-1) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

### 5-1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 30 % 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.

### 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.*

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, 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, non maçonnés, et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

### 5-4 – Espaces perméables

Pour chaque secteur, toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à au moins 30 % de la surface des espaces libres de toute construction.

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.

## Article 6 : Stationnement.

# 1AUH

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. Toute place doit être accessible.

## 6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- 1 place de stationnement par unité d'hébergement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements ou unités d'hébergement et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements ou unités d'hébergement. 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.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction et ne disposant pas d'un accès individuel direct depuis l'extérieur devront être non boxées.

## 6-2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à sous-destination de logements, il est exigé au minimum pour les opérations de 6 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

## 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

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, soit un recul minimum de 5 m.

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 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 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.

### **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.

Par ailleurs, toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP sectorielle du secteur considéré (pièce n°5-1), concernant l'aménagement d'une plateforme de compostage partagée.

### **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.<sup>9</sup>

### 1-1 – Sont interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRn, auquel on se reportera pour les secteurs concernés (voir pièce N°4-2).
- Dans les périmètres de captages protégés par DUP<sup>10</sup>: Toutes les occupations et utilisations du sol susceptible d'altérer la qualité de l'eau et notamment celles mentionnées par l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2005.
- 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<sup>11</sup>

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

#### Dans les ZONES A RISQUES NATURELS FORTS OU A RISQUES NATURELS MODERES :

- Toute occupation ou utilisation du sol soumise à conditions particulières par le règlement du PPRn auquel on se reportera (voir pièce N°4-2).

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

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

#### **Dans la zone A, hors secteur Av, STECAL, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET TRAME VEGETALE :**

- A 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 et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - les installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.
- A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
  - les constructions à destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
  - 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,

<sup>9</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

<sup>10</sup> DUP : Déclaration d'Utilité Publique.

<sup>11</sup> Rappel : Tous travaux dans le cadre d'un aménagement autorisé ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié d'intérêt patrimonial ou de la trame végétale doit faire l'objet d'un permis ou démolir et/ou d'une déclaration préalable.

- soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- ne soit édifié un local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ce local de surveillance soit intégré ou accolé aux constructions préexistantes de l'exploitation,
  - 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,
- Les activités touristiques ayant pour support l'exploitation (type gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge...), à condition qu'elles soient intégrées dans une construction existante de l'exploitation.
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
  - qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'échéance du PLU,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.
- Les annexes non habitables des constructions à destination d'habitation existantes, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) par construction principale à l'échéance du PLU (comprise celle existante à la date d'approbation du PLU), et à conditions :
  - d'être implantée à moins de 10 m de la construction principale (le calcul de cette distance doit être mesuré entre le nu de la façade de la construction principale et le nu de la façade de la construction annexe, avec prise en compte de la distance la plus faible),
  - qu'elle ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 3,50 m de hauteur,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments identifiés de la **TRAME VEGETALE**.

#### **Dans le secteur Av, hors STECAL N°2 :**

- A 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 et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
  - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux, la voirie :
  - les constructions et dépendances techniques liées à l'activité viticole, à conditions :
    - que leur implantation dans le secteur soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par ses impératifs de fonctionnement,
    - qu'ils ne soient pas implantés dans le secteur D'INTERET PAYSAGER identifié.

#### **Dans le STECAL N°1 :**

La réfection et l'adaptation des constructions, existantes et de leurs annexes, nécessaires à l'accueil des gens du voyage en phase de sédentarisation, à condition de ne pas dépasser les emprises et hauteurs maximales préexistantes.

#### **Dans le STECAL N°2 :**

Les abris nécessaires à l'exploitation potagère, fruitière et florale des jardins familiaux, à conditions :

- qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 5 m<sup>2</sup>, les abris pouvant être accolés par deux.
- que ne soit édifié qu'un seul abri par lot d'exploitation,
- que chaque abri soit équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales.

### **Dans le STECAL N°3 :**

- Un équipement à destination d'intérêt collectif à conditions :
  - que ledit équipement ait pour vocation l'enseignement de l'apiculture (rucher-école),
  - que ne soit édifiée qu'une seule construction à l'intérieur des limites du STECAL,
  - que cette construction ne dépasse pas une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement d'une aire naturelle publique de stationnement nécessaire et liée à la fréquentation du secteur, à condition d'être réalisée en matériaux perméables.

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

- Les travaux, aménagements, constructions et installations techniques nécessaires à la prévention des risques naturels, et au fonctionnement des services publics et aux infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, l'atteinte aux milieux naturels et aux fonctionnalités écologiques ainsi que pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les installations légères nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire et qu'elles ne portent pas atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,

### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementée.

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

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 3-1 – Emprise au sol

Non réglementée.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur métrique maximum est mesurée à partir du terrain naturel et du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate. 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 maximum ne doit pas dépasser :

- pour les constructions à destination d'activité agricole professionnelle : 13 m,
- dans le **STECAL N°1** : 5 m,
- dans le **STECAL N°2** : 3 m,
- dans le **STECAL N°3** : 5 m,

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, la hauteur métrique de la construction existante doit être maintenue, sauf en cas de réfection de toiture ou d'isolation thermique pour lesquelles un dépassement de 0,40 m est admis.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux autres constructions et installations autorisées dans la zone, qui doivent toutefois être adaptées à l'usage et s'intégrer dans le site.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

#### 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.*

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 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur métrique de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*schémas n°3-a, 3-b et 4*)

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005, N° 902, N° 32 (pour son tronçon classé Sn3), et N° 61 du bas (classé Sn3),
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

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

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

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

- réfection, reconstruction ou extension d'une construction repérée **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, lorsqu'elle est déjà implantée en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 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. (schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 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 condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m. (*schéma n°8 en annexe*)
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des constructions annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. (*schéma n°9 en annexe*)

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

- réfection, reconstruction ou extension d'une construction repérée **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, lorsqu'elle est déjà implantée en limite,
- constructions 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 3m à compter de la margelle.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

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

### 4-1 – Aspect des façades

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site 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 et leurs annexes, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

### 4-2 – Aspect des toitures

Les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site 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 et leurs annexes, 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.*

Pour les constructions à vocation d'habitat, elles doivent être constituées d'une clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Pour l'activité agricole, les clôtures doivent être adaptées aux besoins.

Tout en tenant compte des dispositions de l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2), ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante à destination d'habitation,
- en cas de réfection, reconstruction ou extension **d'une construction repérée 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 admises dans les STECAL N°1, 2 et 3, dont les dispositifs de clôtures seront adaptés aux conditions de fonctionnement et de sécurité des secteurs considérés.

### 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 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.*

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, 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 végétalisés, calibrés, non maçonnés, et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

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

### **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 ou activités autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Toute place doit être accessible.

## 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, 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

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.

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.

A

---

## 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.<sup>12</sup>

#### 1-1 – Sont interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRn, auquel on se reportera pour les secteurs concernés (voir pièce N°4-2).
- Dans les **CORRIDORS ECOLOGIQUES ET SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** :  
Les constructions de toutes natures :
  - y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
  - à l'exclusion de l'extension autorisée des constructions existantes, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises sous l'article 1.2, sauf, celles susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- Dans les **ZONES HUMIDES** :  
Tous travaux publics ou privés, susceptibles de dégrader leur état ou leur aspect, ou encore de modifier leur régime hydrique.
- **Et dans le reste de la zone** : toutes les autres 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<sup>13</sup>

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP sectorielle applicable au secteur concerné (pièce n°5-1) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).*

Toute occupation ou utilisation du sol soumise à conditions particulières par le règlement du PPRn auquel on se reportera (voir pièce N°4-2).

**Dans le secteur Ns-oap4** : Sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis par l'OAP sectorielle (pièce n°5-2) :

- les travaux et aménagements nécessaires aux activités sportives de plein-air, et/ou la prévention des risques naturels,
- Les murs de soutènement des ouvrages et installations.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux installations autorisées dans le secteur considéré.

<sup>12</sup> Rappel : les constructions, activités et usages des sols qui ne sont, ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées implicitement, et sans conditions.

<sup>13</sup> Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier (dans le cadre d'un aménagement autorisé) une construction repérée D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL ou tout autre élément ou espace d'intérêt identifié au règlement graphique, doit faire l'objet, selon les cas, d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable.

- L'aménagement d'aires naturelles de stationnement, à conditions :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du secteur,
  - d'être réalisées en matériaux perméables,
  - que soient prises toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Nes :**

- les travaux et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, notamment les aires de jeux et de sport, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation de la vocation de la zone,
- les locaux accessoires des constructions existantes, dans la limite d'un seul local par construction principale à l'échéance du PLU,
- L'aménagement d'aires naturelles de stationnement, à conditions :
  - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du secteur,
  - d'être réalisées en matériaux perméables,
  - que soient prises toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

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

- les travaux, aménagements, constructions et installations techniques nécessaires à la prévention des risques naturels, aux services publics, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou forestière, l'atteinte aux milieux naturels et aux fonctionnalités écologiques ainsi que pour assurer une bonne intégration dans le site,
- les installations légères nécessaires à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire et qu'elles ne portent pas atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et 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'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité,
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
  - les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
  - les 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 reste de la zone (hors secteurs précédents) :**

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

A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sous réserve d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site,

A 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 et aménagements nécessaires aux constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière et/ou la prévention des risques naturels,

# N

- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les infrastructures routières d'intérêt public ;
- 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 installations de production d'énergie solaire, à condition d'être disposées sur une construction autorisée dans la zone.

## Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 3-1 – Emprise au sol

Non réglementée.

#### 3-2 – Hauteur maximale

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations 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

*La hauteur métrique 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 (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 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur métrique de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte. (*schémas n°3-a, 3-b et 4*)

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

- 25 m par rapport à l'axe des RD N° 1005, N° 902, N° 32 (pour son tronçon classé Sn3), et N° 61 du bas (classé Sn3),
- 18 m par rapport à l'axe des autres RD.

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

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

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

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

#### 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*)

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximal de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 4 m.

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

- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés ;
- murs de soutènement **dans le secteur Ns-oap4**, tout en respectant l'OAP Sectorielle (*pièce n°5-1*).

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

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

### 4-1 – Aspect des façades

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

### 4-3 – Clôtures

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

- **Dans les secteurs Ns-oap4** : les clôtures doivent être adaptées à la ruralité des lieux et limitées au strict minimum nécessaire à la sécurité du site, et à la protection des installations sportives, et respecter les principes d'aménagement définis par l'OAP Sectorielle (*pièce n°5-1*).
- **Dans le secteur Nes** : l'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations et des activités autorisées, tout en s'intégrant dans le site.
- **Dans le reste de la zone** : Pour les constructions à vocation d'habitat, les clôtures doivent être constituées d'une clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,20 m, et doivent être disposées 30 cm au-dessus du niveau du sol. Elles ne doivent pas constituer de pièges pour le déplacement de la faune.

### 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 prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).*

**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.

**Dans le secteur Ns-oap4 :** Les aménagements paysagers ainsi que les dispositifs de soutènement des terres doivent être réalisés suivant les principes d'aménagement définis par l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1).

**5-2 – Gestion de la pente**

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

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 à condition que la hauteur totale visible de l'ouvrage n'excède pas 1 m.
- Un palier intermédiaire unique peut être réalisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un recul minimum de 1 m entre deux ouvrages est obligatoire. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés, et leur pente ne doit pas excéder 20%.
- Un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et de 1 m par rapport aux limites du domaine public est obligatoire.

Pour les ouvrages liés à la construction :

- Concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel permettant l'accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

**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 ou activités autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Toute place doit être accessible.

## Chapitre III : Equipements et réseaux.

### 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, 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 positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique. Un ouvrage de récupération des eaux de ruissellement des accès, voies et places de stationnement, de type caniveau ou grille, devra être installé à la jonction avec le domaine public.

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.

#### 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.

**En tout état de cause, dans le secteur Ns-oap4 :** Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être drainées, collectées et recyclées (réutilisées), notamment pour l'arrosage des espaces verts et sportifs et respecter les principes d'aménagement définis par l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1).

#### 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.

## ANNEXES

Les schémas suivants ont une valeur illustrative.

Ils sont destinés à faciliter la compréhension et l'application de certaines règles, mais n'ont pas de valeur opposable, et ne peuvent se substituer aux règles écrites.

### Index des schémas :

#### Schémas relatifs aux règles de hauteur :

- Schémas n°1 et 2.

#### 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.

#### Schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :

- Schémas n°5, 8 et 9.

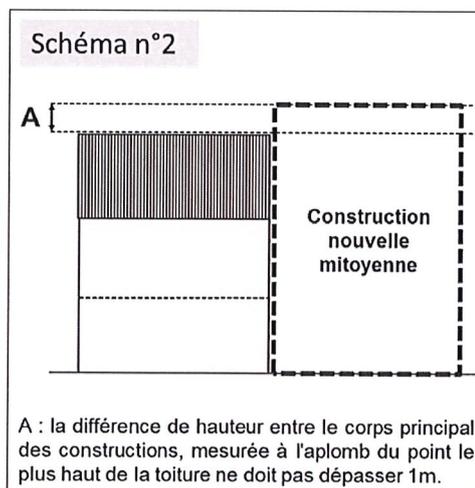
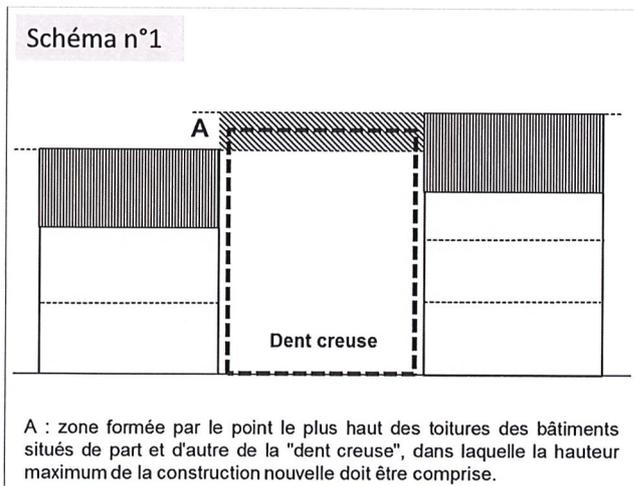
#### Schémas relatifs aux règles d'implantation des constructions en "dents creuses" :

- Schémas n°6-a, 6-b et 10

#### Schéma relatif à la gestion de la pente :

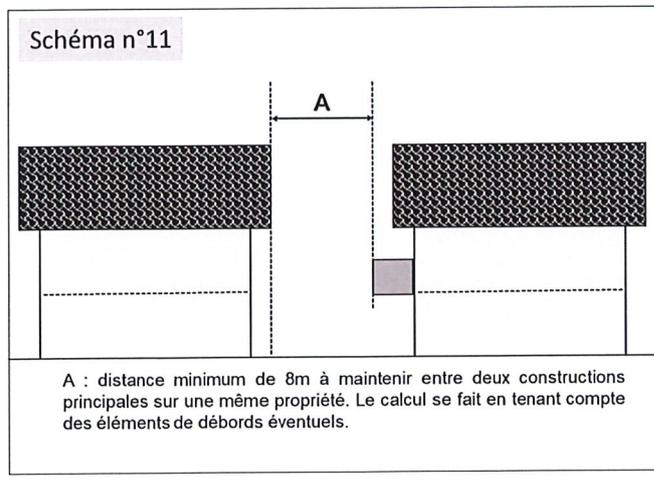
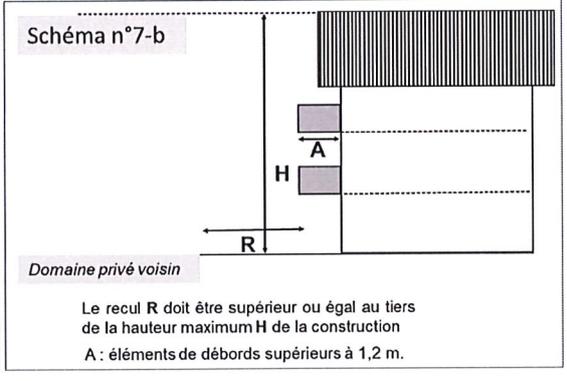
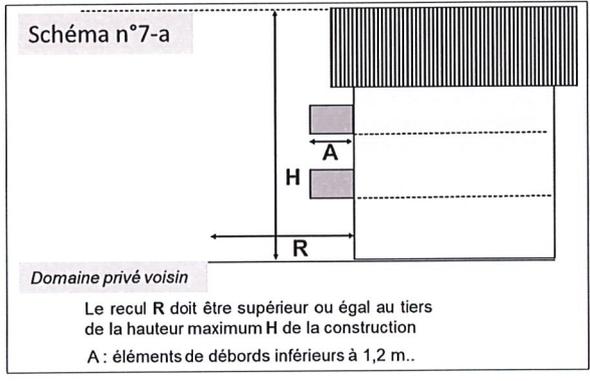
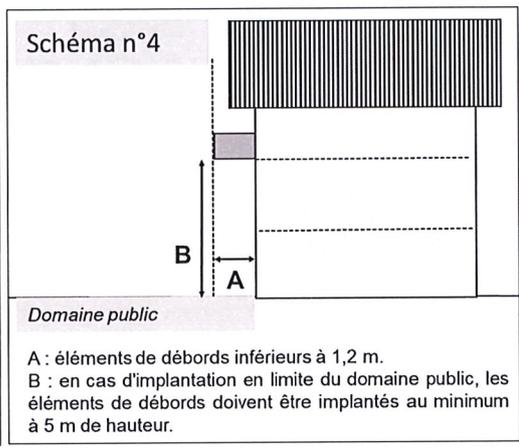
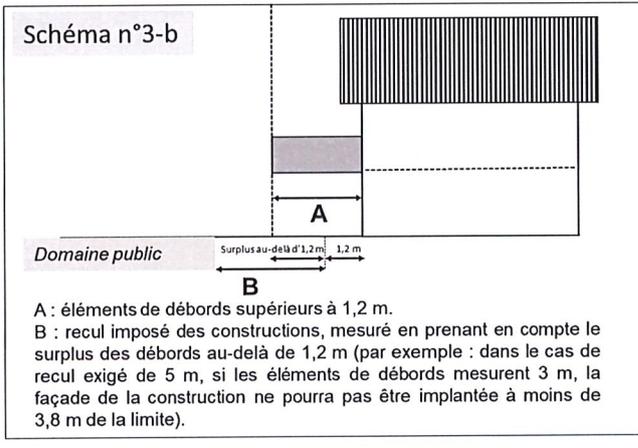
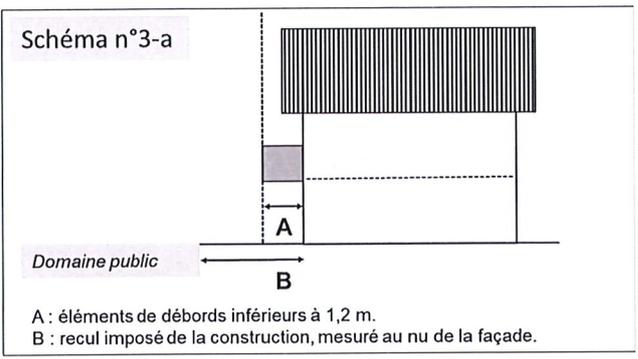
- Schéma n°12

### Schémas relatifs aux règles de hauteur :

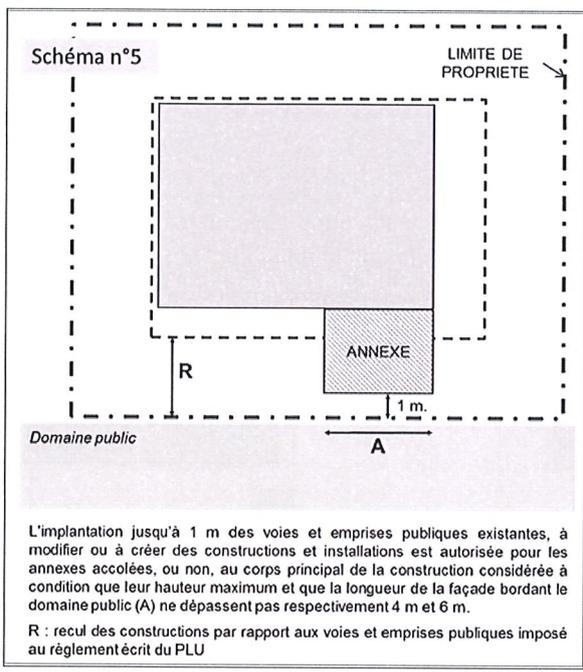


# ANNEXES

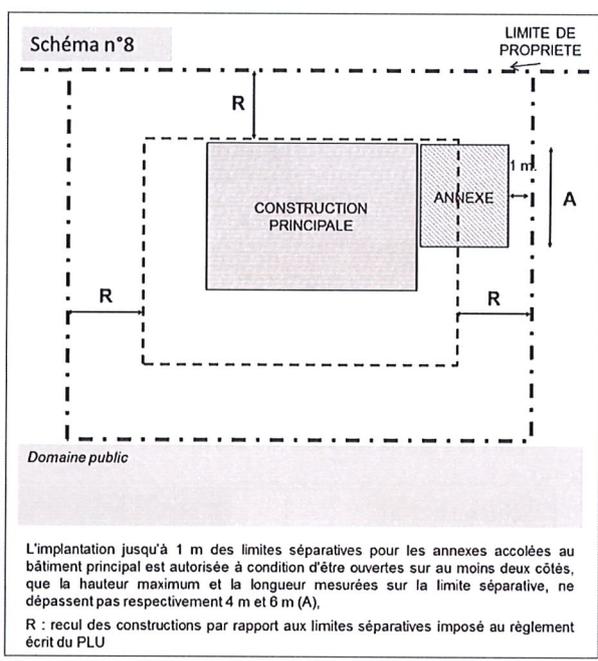
## ▪ Schémas relatifs aux règles de recul :



# ANNEXES

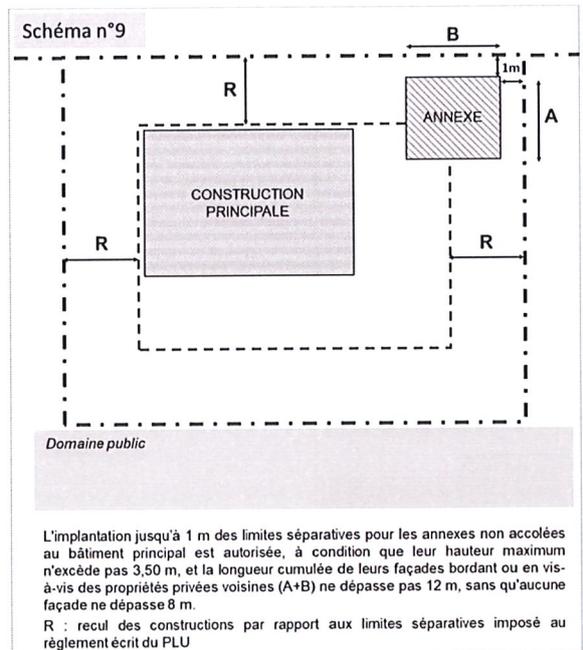
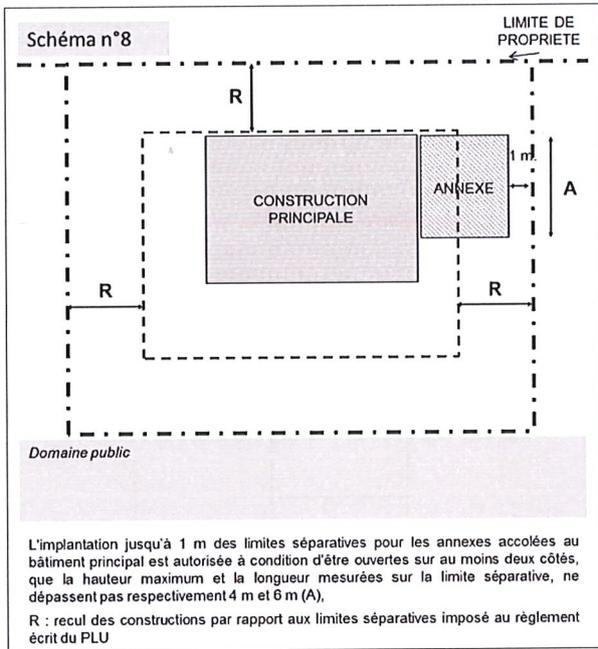
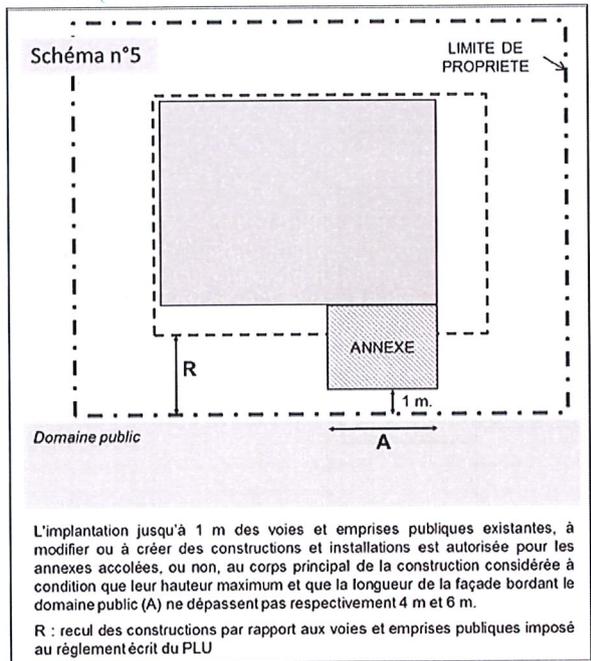


## ▪ Schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :



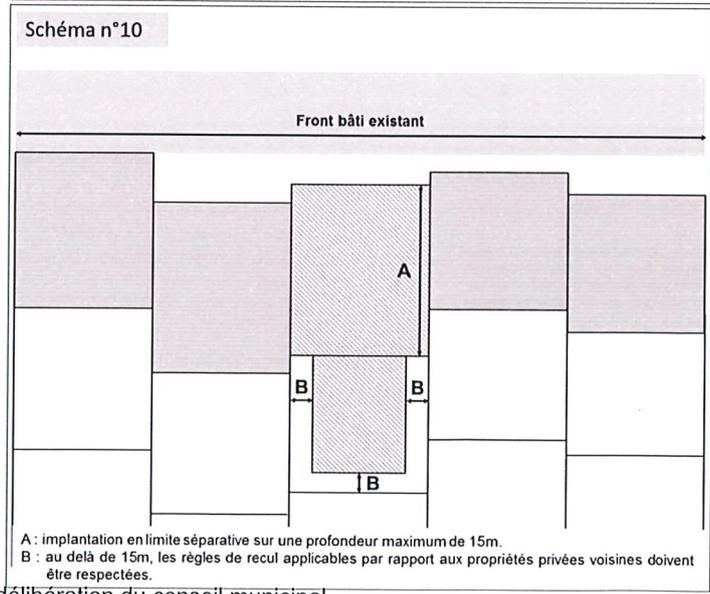
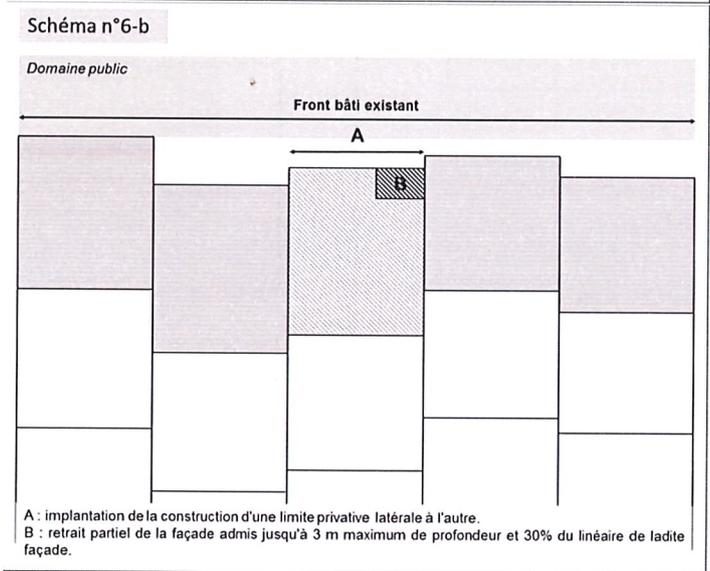
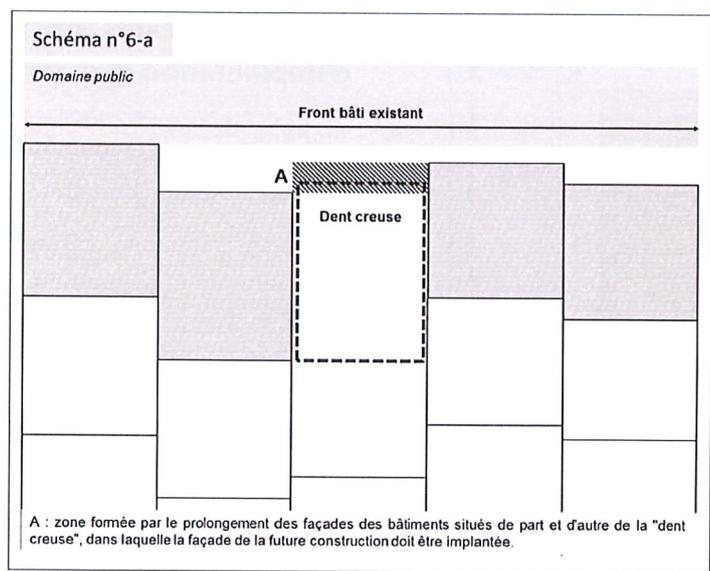
# ANNEXES

## Schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :



# ANNEXES

## ▪ Schémas relatifs aux règles d'implantation en dents creuses :



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal n° 2025 07 08 03

Le secrétaire de séance,  
Mme Carmen VIÑUELAS  
3 -ème adjointe

PLU de la commune de MARIN – Règlement écrit (Pièce N°3-1)

74  
Le Maire,  
Pascal CHESSEL