

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de Villy-le-Bouveret

REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme, et vu pour
être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en
date du 21 janvier 2025,
approuvant la modification
simplifiée n°1 du PLU de
Villy-le-Bouveret,

Le Maire
Jean-Marc BOUCHET

Pièce n°1

Territoires
—
demain

Sommaire

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

Zone UH, composée des secteurs UHc, UHh et UHhI

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

Zone UE

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	14
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
Chapitre III : Equipements et réseaux	18

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future "AU"

Zone AUH, composée des secteurs AUHc-oap1 et AUHc-oap2

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	19
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Chapitre III : Equipements et réseaux	27

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

Zone A, dont le secteur Aj

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

Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

Zone N, dont le secteur Ne

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	36
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Chapitre III : Equipements et réseaux	42

Annexes	42
----------------	-----------

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

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

1.1 – Sont interdits

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

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

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

- 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

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,
- toutes constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service, à conditions qu'elles soient à sous-destination :
 - de restauration,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - d'artisanat et commerce de détail, limitée à une surface commerciale de 300 m² maximum,

- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales,
 - dans la limite de trois maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale, pour les constructions dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m²,
 - dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale, pour les constructions dont l'unité foncière est inférieure à 1000 m²,

Dans le secteur UHh1 :

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

Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

Dans les secteurs de consultation de RTE :

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

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

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- dans le secteur UHc : 0,50,
- dans le secteur UHh : 0,25,
- dans le secteur UHh1 : 0,20.

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

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

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

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

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur¹ et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser² :

- dans le secteur UHc : 11 m et RDC/RDCS+1+C.
- dans les secteurs UHh et UHh1 : 9 m et RDC/RDCS+1+C.

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

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

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

² Nomenclature utilisée :

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

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

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

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, comprenant pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- constructions repérées ou situées au sein des **périmètres délimités, au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

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

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD 127.

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

- dans les secteurs UHh et UHh1 : 5 m,
- dans le secteur UHc : 3 m,

L'implantation jusqu'à 0,6 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m (cf schéma n°5 en annexe), et que l'écoulement des eaux pluviales et de la neige s'effectue en dehors de la voirie publique

L'implantation jusqu'à 0,30 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,20 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre (cf schéma n°6-a en annexe). La façade sur rue de la construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade (cf schéma n°6-b en annexe).

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe) Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- **dans le secteur UHc**, un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe)
- **dans les secteurs UHh et UHhI**, un recul minimum de 5 m,

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

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions 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, (cf schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,20 m.

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

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

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

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

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

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

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

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

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

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseurs, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être disposés au sol ou en pied de façade, sauf impossibilité technique avérée, et habillés d'un matériau en harmonie avec la façade. Ils doivent être positionnés de telle sorte à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

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

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

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

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

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

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

Les dispositions concernant les toitures terrasses, plates ou à faible pente ne s'appliquent pas pour les constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, pour lesquelles ces dernières sont interdites.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné, du chanvre, du bois, de la pierre et de la tôle est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

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

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

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

4.3 – Clôtures

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

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,80 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie. Se référer complémentairement aux définitions en annexe du présent règlement pour plus de précisions.

Si un ouvrage de soutènement implanté à 30 cm de la limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m, et doit être constituée de grille ou grillage.

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

En limite des espaces agricoles, elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) d'une hauteur maximum de 1 m.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein des **périmètres délimités, au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.** Toutefois, les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

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

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

5.1 – Espaces verts

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

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

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

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

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

5.2 – Plantations

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages, et un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et 0,30 m par rapport aux limites du domaine public, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement (*voir schéma n°13*).

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

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

Dans les secteurs UHh et UHhI, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 1 m.

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

5.4 – Espaces perméables

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

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

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

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

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 à 2 logements : 3 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 3 places de stationnement par logement dont 1/3 minimum couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

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

6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus, un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1,5 m² par emplacement, avec 1 emplacement par logement jusqu'au T2, et 2 emplacements par logements pour les T3 et plus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

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

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

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique. Dans le cas de la présence d'un portail motorisé, cette distance peut - être réduite à 2,5 m.
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

7.2 – La voirie

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

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

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementés.

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

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

1-1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone UE :

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Les constructions à condition qu'elles soient à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions :

- qu'elles constituent le logement de fonction du personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
- qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non règlementée.

3-2 – Hauteur maximale

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

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

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, qu'ils soient situés à une hauteur minimale de 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe).

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

L'implantation jusqu'à 1 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions d'être ouvertes sur au moins deux côtés et que la hauteur maximum et la longueur de la façade implantée en vis-à-vis des propriétés voisines dans la bande comprise entre 3 m et 1 m de la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, (cf schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m,
- les annexes non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes implantées en vis-à-vis des propriétés voisines dans la bande comprise entre 3 m et 1 m de la limite séparative ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m,

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

- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- l'extension des constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

4.2 – Aspect des toitures

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

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont interdites pour les constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

4.3 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

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

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

5.1 – Espaces verts et plantations

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

5.2 – Gestion de la pente

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.

Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **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 autorisées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7.1 – Accès :

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

7-2 – Voirie :

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

Article.8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1 – Sont interdits

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

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

Dans l'ensemble de la zone AUH, 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

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

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite de trois maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à conditions qu'elles soient à sous-destination :
 - d'artisanat et commerce de détail, limitée à une surface commerciale de 300 m² maximum,
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,

L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs de la zone AUH est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de chaque secteur considéré.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

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

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :

- **dans le secteur AUHc-oap1** : un minimum de 25% des logements réalisés doit être affecté à des logements sociaux pérennes (locatifs ou en accession).
- **dans le secteur AUHc-oap2** : un minimum de 20% des logements réalisés doit être affecté à des logements sociaux pérennes (locatifs ou en accession).

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- dans les secteurs **AUHc-oap1** et **AUHc-oap2** : 0,40,

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

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

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

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur³ et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser⁴ :

- dans les secteurs **AUHc-oap1** et **AUHc-oap2** : 11 m et RDC/RDCS+1+C.

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

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

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

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

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

⁴ Nomenclature utilisée :

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'à 0,6 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m (cf schéma n°5 en annexe), et que l'écoulement des eaux pluviales et de la neige s'effectue en dehors de la voirie publique

L'implantation jusqu'à 0,30 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,20 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

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

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe)

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

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions 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, (cf schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,20 m.

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

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

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

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

Non réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

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

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseurs, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être disposés au sol ou en pied de façade, sauf impossibilité technique avérée, et habillés d'un matériau en harmonie avec la façade. Ils doivent être positionnés de telle sorte à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

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

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

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

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

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

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

L'emploi du cuivre, du zinc patiné, du chanvre, du bois, de la pierre et de la tôle est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

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

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

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

4.3 – Clôtures

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

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,80 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie. Se référer complémentairement aux définitions en annexe du présent règlement pour plus de précisions.

Si un ouvrage de soutènement implanté à 30 cm de la limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m, et doit être constituée de grille ou grillage.

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

En limite des espaces agricoles, elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) d'une hauteur maximum de 1 m.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des 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 Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

5.1 – Espaces verts

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

- **dans les secteurs AUHc-oap1 et AUHc-oap2** : 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.

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, au titre des **BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

5.2 – Plantations

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages, et un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives et 0,30 m par rapport aux limites du domaine public, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement (*voir schéma n°13*).

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

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

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

5.4 – Espaces perméables

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

- **dans le secteur AUHc-oap1** : 30% ,
- **dans le secteur AUHc-oap2** : 40%

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

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 à 2 logements : 3 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 3 places de stationnement par logement dont 1/3 minimum couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

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

6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus, un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1,5 m² par emplacement, avec 1 emplacement par logement jusqu'au T2, et 2 emplacements par logements pour les T3 et plus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7.1 – Les accès

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

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

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

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

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique. Dans le cas de la présence d'un portail motorisé, cette distance peut être réduite à 2,5 m.
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

7.2 – La voirie

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

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

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone A :

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

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone A, hors secteur Aj et SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole, ou pour des besoins d'intérêt général.
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
 - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
 - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher, et qu'il soit localisé, sauf contraintes techniques, dans le bâtiment principal d'exploitation ou accolé à ce dernier.
 - les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles,

- le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi que trois annexes non habitable (comprise celle(s) éventuellement existante(s)) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- deux annexes non habitable (comprise celle(s) éventuellement existante(s)) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale, à conditions :
 - que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UH,
 - que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et les annexes ne dépassent pas une emprise au sol cumulée de 40 m²,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :

- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- d'une bonne intégration dans le site.

Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

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

Dans le secteur Aj :

- les constructions de type "abris de jardin" n'excédant pas 20m² de Surface de Plancher ni 2,50 m de hauteur,
- les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

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

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans la zone A, hors secteur Aj, et SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
 - 40 m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70 m²,
 - 60 m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70 m².

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

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
 - 30m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m²,
 - 50m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m².

3.2 – Hauteur maximale

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

La hauteur⁵ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 13 m,
- **pour le secteur Aj : 2,5 m,**
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée ou située au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

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

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, comprenant pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

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

- 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD 127,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

- extension des constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m., le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

4.3 – Clôtures

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

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

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

- aux constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des 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.
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5.1 – Espaces verts et plantations

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

5-2 – Gestion de la pente

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

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

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

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

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

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

5.3 – Espaces perméables

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

Article 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

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

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

7.2– La voirie

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

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

Article.8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1– Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone N :

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

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie : :
 - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité et justifiée par ses impératifs de fonctionnement,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi que trois annexes non habitable (comprise celle(s) éventuellement existante(s)) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - deux annexes non habitable (comprise celle(s) éventuellement existante(s)) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière que celle ayant permis l'édification de la construction principale, à conditions :
 - que l'implantation de ladite annexe et de ladite piscine soit impossible en zone UH, et qu'elle ne compromette pas le fonctionnement de la zone N impactée par ladite annexe,
 - que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,

- que les annexes et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et les annexes ne dépassent pas une emprise au sol cumulée de 40 m²,
- de ne pas compromettre l'activité agricole, ni l'intégrité écologique des parcelles,
- d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Dans le SECTEUR Ne :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les travaux et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas modifier l'état ou l'aspect des milieux et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
 - les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

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

Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :

- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- d'une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL n°1 :

- l'extension nécessaire au fonctionnement des constructions existantes à conditions :
 - qu'elle soit à destination de construction de commerce et activité de service et à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique,
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux,
 - d'une bonne intégration dans le site.
- l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement, liées à la fréquentation du site, à condition d'être réalisée en matériaux perméables,

Dans les secteurs de consultation de RTE :

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

Article 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans le **STECAL 1**, l'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans la zone **N**, hors secteur **Ne**, et **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** et **SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
 - 40m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m²,
 - 60m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m².

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

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
 - 30m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure à 70m²,
 - 50m² dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m².

3.2 – Hauteur maximale

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

La hauteur⁶ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 13 m,
- **dans le STECAL 1** : 9 m.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, comprenant pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- aux autres constructions autorisées dans la zone qui doivent toutefois être adaptées à l'usage et s'intégrer dans le site.

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. (cf schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

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

- 18 m par rapport à l'axe des RD 27 et RD 127,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m., le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf schémas n°7-a et 7-b en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

4.3 – Clôtures

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

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

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

- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans l'ensemble de la zone N :

Non règlementées.

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

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

5.1 – Espaces verts et plantations

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

5.2 – Gestion de la pente

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

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

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

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

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des périmètres délimités, **au titre des BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

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

5.3 – Espaces perméables

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

Article 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

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

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

7.2– La voirie

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

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

Article.8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

SCHEMAS

Les schémas suivants ont une valeur illustrative.

Index des schémas :

Schémas relatifs aux règles de hauteur :

- Schémas n°1 et 2

Les schémas relatifs aux règles de reculs :

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

Les schémas relatifs aux règles d'implantation des annexes :

- Schémas n°5, 8 et 9

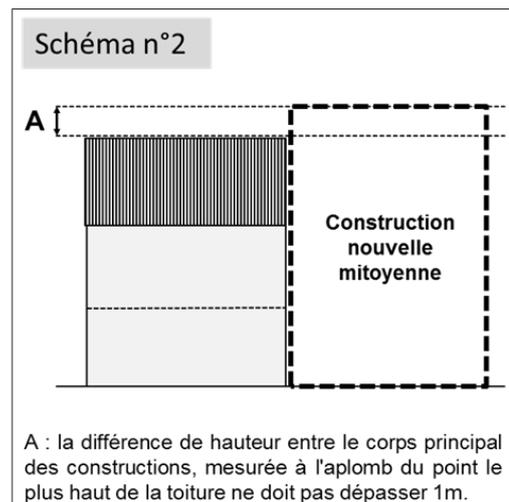
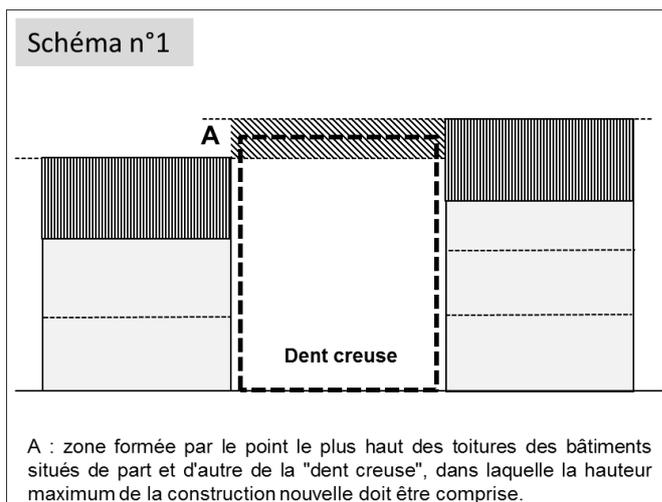
Les schémas relatifs aux règles d'implantation des constructions en "dents creuses" :

- Schémas n°6-a, 6-b et 10

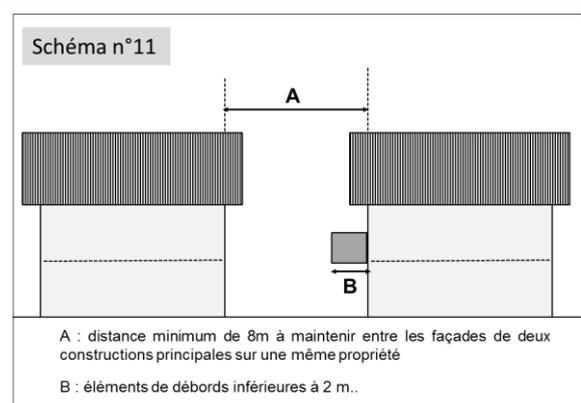
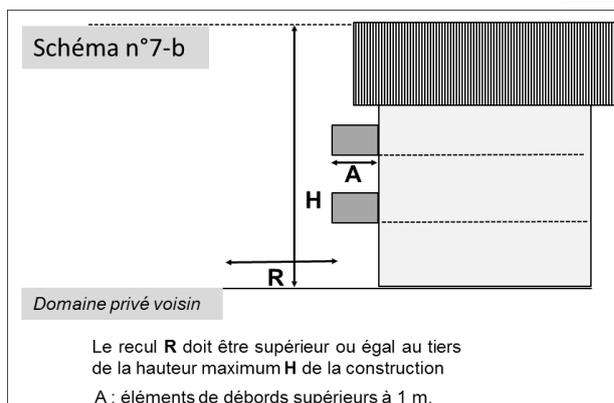
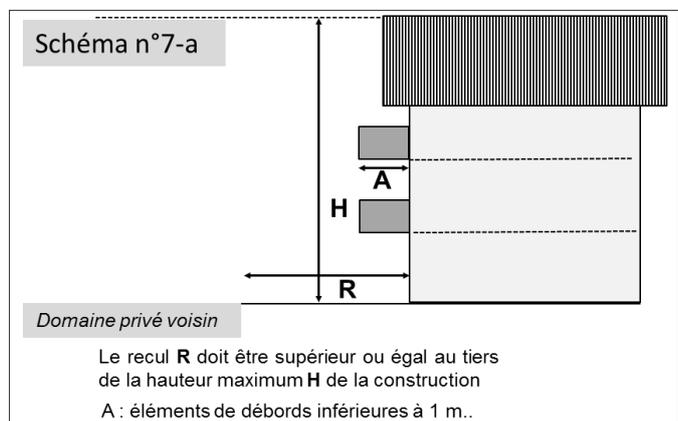
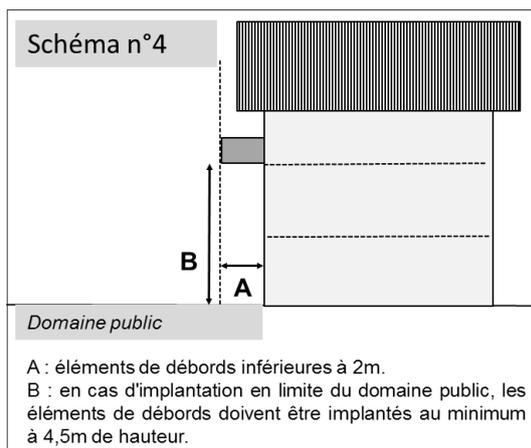
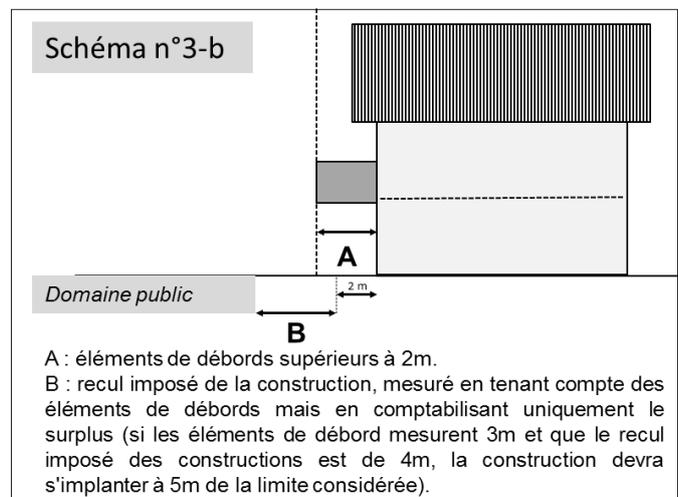
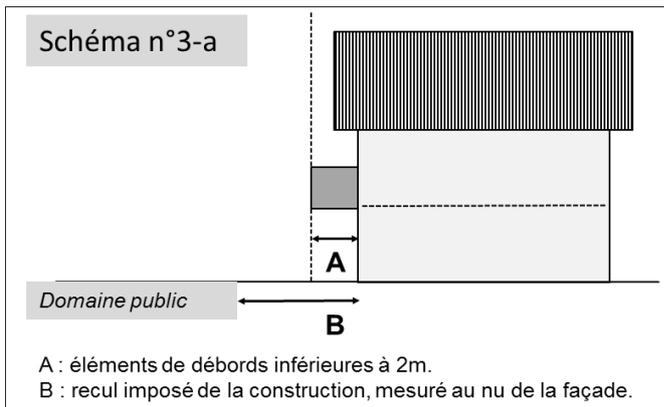
Schéma relatif à la définition d'un comble :

- Schéma n°12

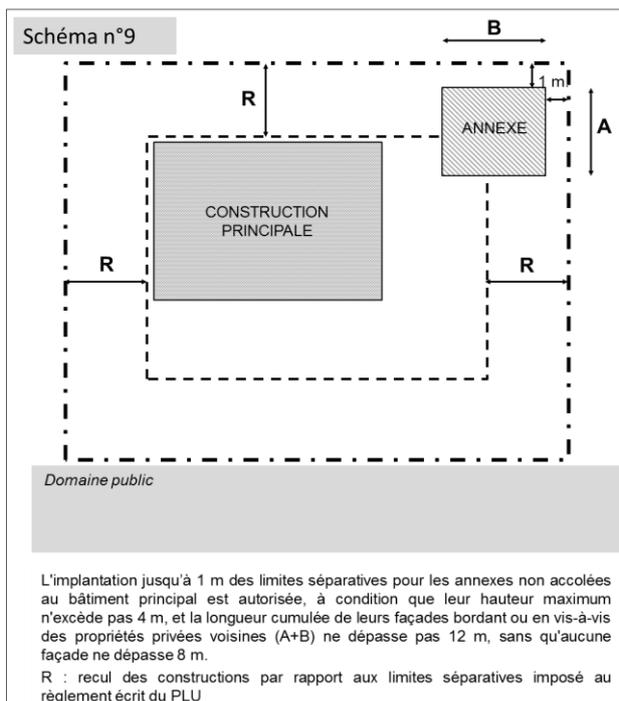
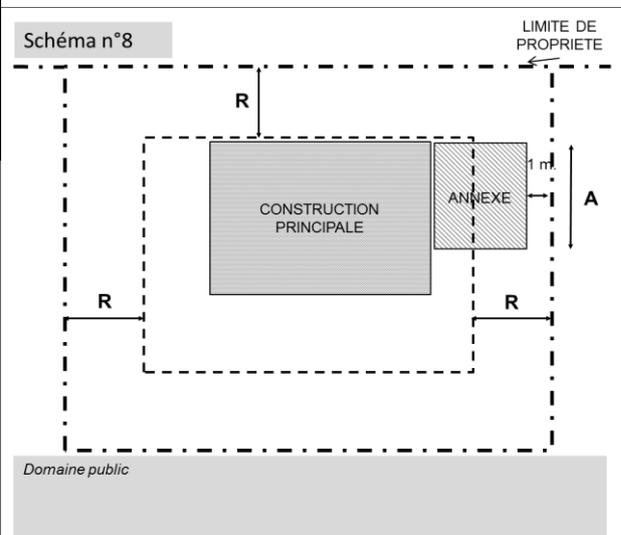
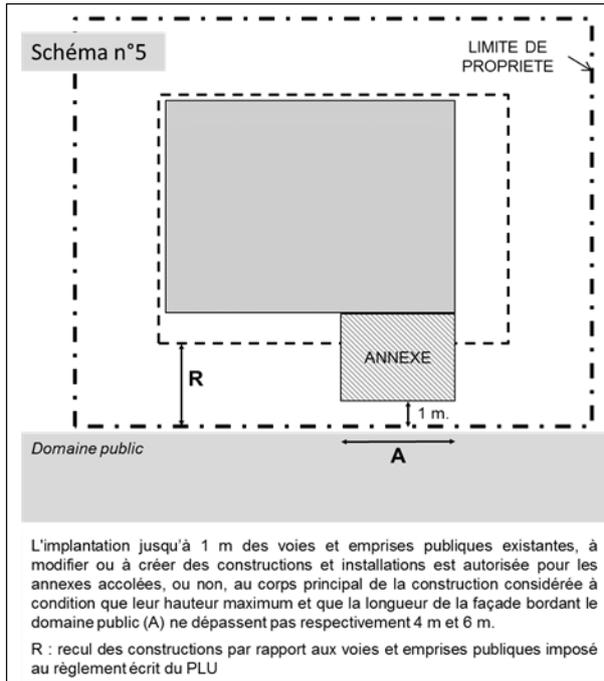
Les schémas relatifs aux règles de hauteur :



Les schémas relatifs aux reculs :



Les schémas relatifs aux annexes :



Les schémas relatifs aux constructions en dents creuses :

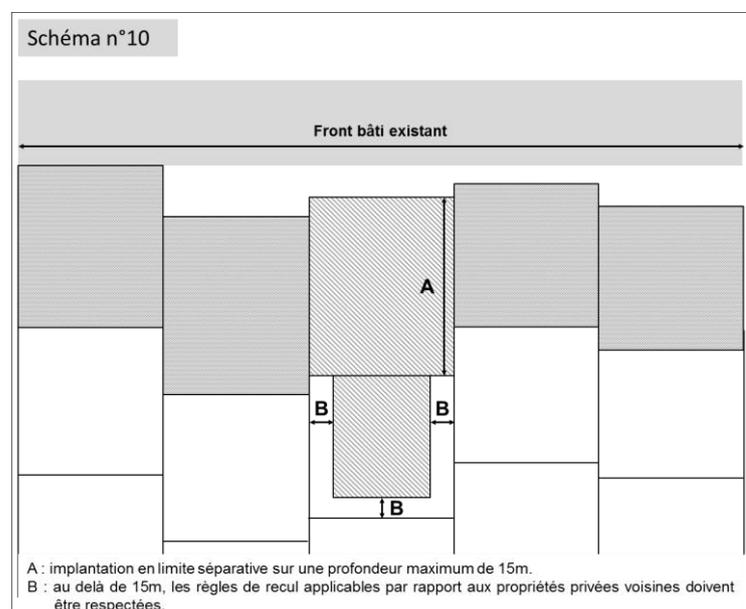
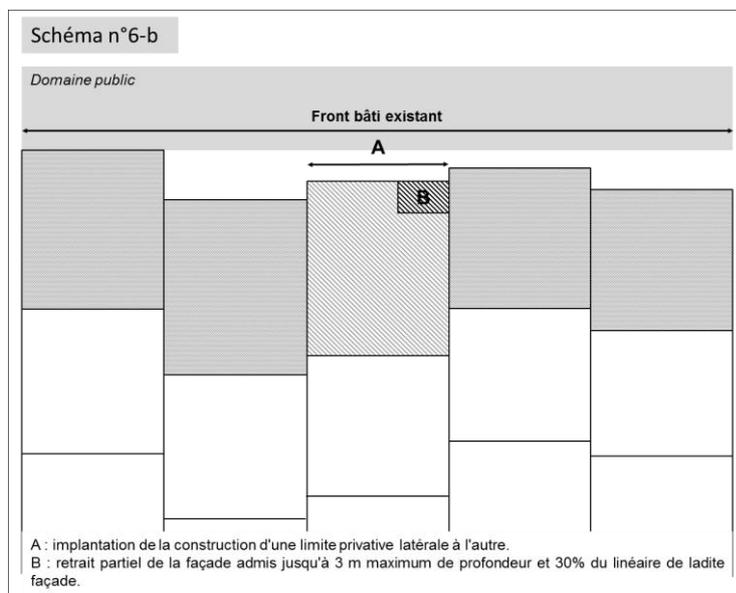
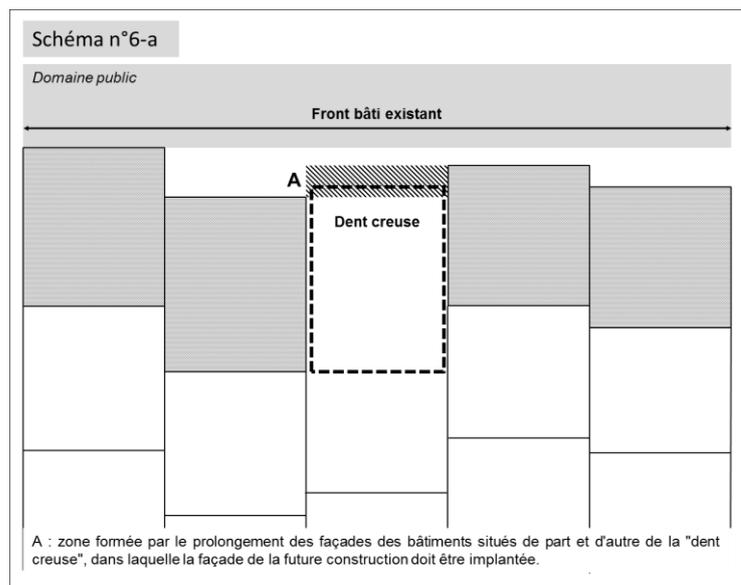
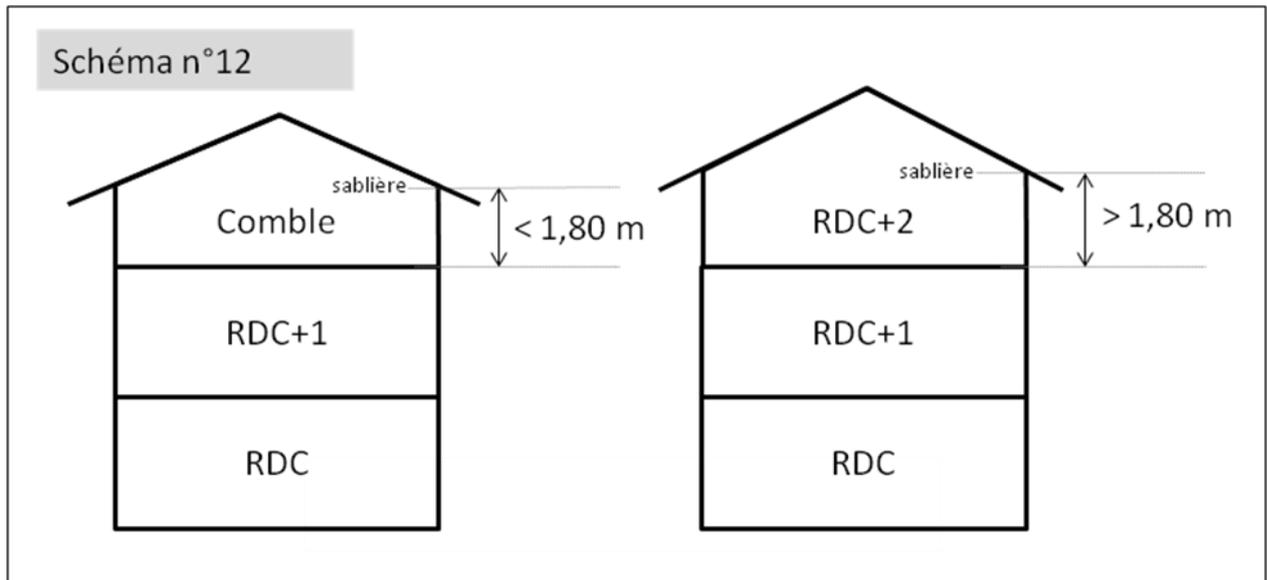


Schéma relatif à la définition d'un comble :



Les schémas relatifs à la gestion de la pente

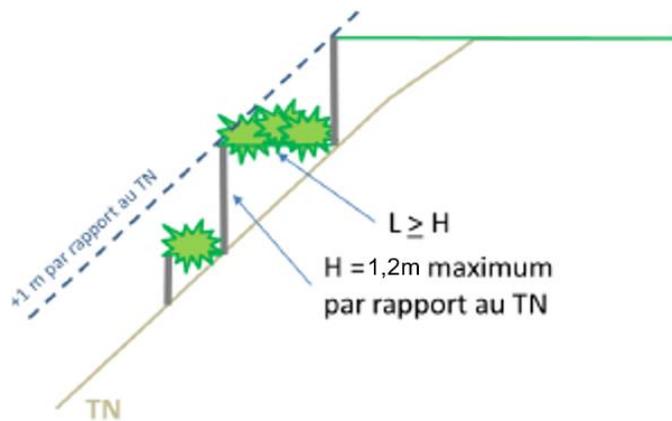


Schéma n°13

GLOSSAIRE DES SIGLES

B

BEPOS *Bâtiment à énergie positive*

C

C *Comble*

O

OAP *Orientation d'Aménagement et de Programmation*

R

RD *Route Départementale*

RDC *Rez-de-chaussée*

RDCS *Rez De Chaussée Surélevé*

RTE *Réseau de Transport d'Electricité*

S

STECAL *Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées*

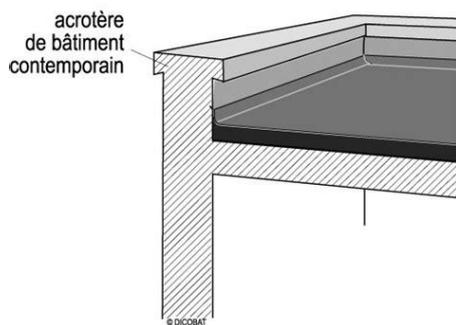
DEFINITIONS

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 m² 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, etc. 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, laissant passer le jour à hauteur de 50% 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. A ce titre, les canisses et voiles occultants disposés sur les clôtures grillagées ou non sont interdits.

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.

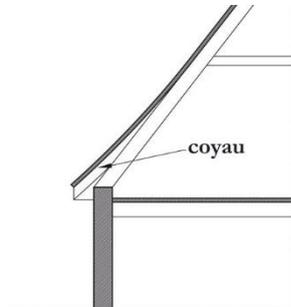
Construction existante

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 m² 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.

Logement social pérenne

Les logements sociaux au sens du présent règlement comprennent les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

Concernant les logements locatifs sociaux, ils doivent être pérennes. Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

Les logements en accession sociale pérenne sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique.

Lucarne

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

Mur pignon

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

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

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.

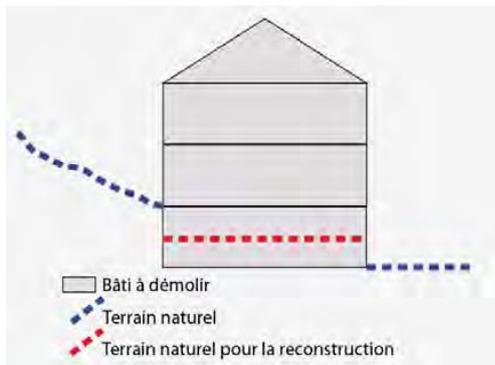


Schéma illustratif (à titre indicatif)

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 GENERALES

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.

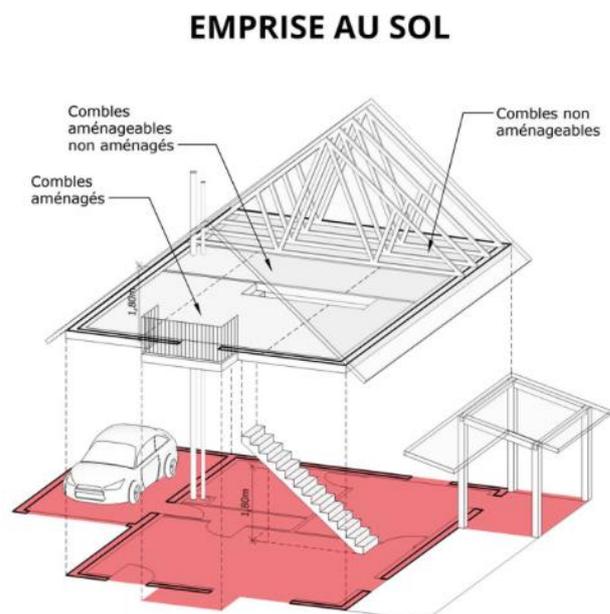
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

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

En cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale 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.

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.



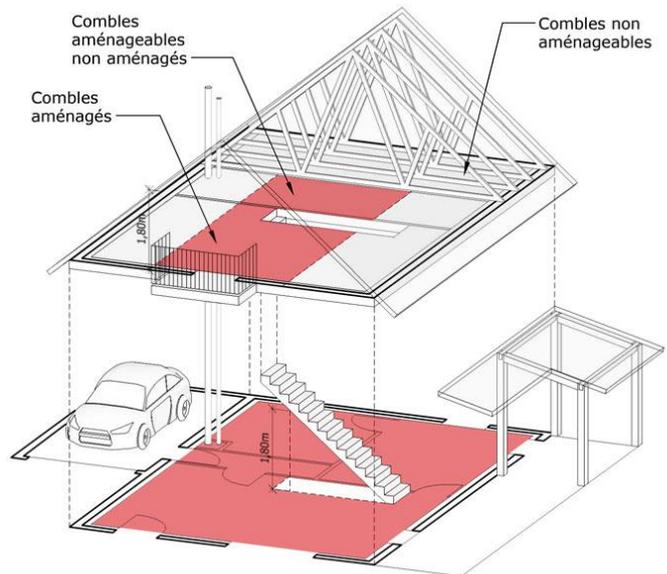
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

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.

SURFACE DE PLANCHER



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.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur au pourcentage minimum 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.

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 remblaiement ;
- 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.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer supérieur au pourcentage minimum 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.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² 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 remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.