

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## COMMUNE DE VILLY-LE-BOUVERET

Modification simplifiée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme

# NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme,

Le Maire

Jean-Marc BOUCHET

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain

# Table des matières

<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p.3</b>
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le contexte territorial	p.3
1.3 – Le PLU de Villy-le-Bouveret	p.4
<b>II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>p.5</b>
2.1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.5
2.2 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.12
2.3 – Modifications et adaptations des OAP	p.13
2.4 – Les informations environnementales	p.14
2.5 – la procédure de modification simplifiée	p.27
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU</b>	<b>p.28</b>
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.28
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.43
3.3 – Les adaptations à apporter aux OAP du PLU	p.47

# LE CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Villy-le-Bouveret est une commune rurale de Haute Savoie.

Située entre Annecy et Genève, au cœur du plateau des Bornes, à une altitude moyenne de 800 mètres, elle s'étend sur une superficie de 349 hectares.

Elle bénéficie encore d'un cadre de vie de qualité, fondé à l'origine sur la ruralité, des espaces agricoles et naturels très présents et ouverts sur un grand paysage à forte valeur émotionnelle, qui ont contribué et maintiennent encore aujourd'hui son attractivité.

L'urbanisation s'est développée autour du chef-lieu et des hameaux, marquée par des formes résidentielles de faible densité dans les hameaux et de densité moyenne au chef-lieu.

L'activité agricole a su se maintenir dans un contexte de pression de l'urbanisation, qui a conditionné le développement de l'urbanisation, et qui participe encore à l'identité du cadre communal.

Aujourd'hui, Villy le Bouveret compte environ 625 habitants (recensement 2020, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023), avec un profil résidentiel marqué qui commence à estomper ses origines rurales, avec :

- une dépendance vis-à-vis de l'extérieur qui demeure forte en termes d'emplois, et dans une moindre mesure, de services et commerces de proximité,
- des lieux d'habitat, historiques et plus récents, dispersés sur son territoire, qui ont des incidences notables sur l'environnement, son fonctionnement, la vie et l'animation du village, et plus globalement sur son "identité".

La commune a connu une croissance démographique soutenue depuis 1975, et connaît un net ralentissement de cette croissance depuis 2014.

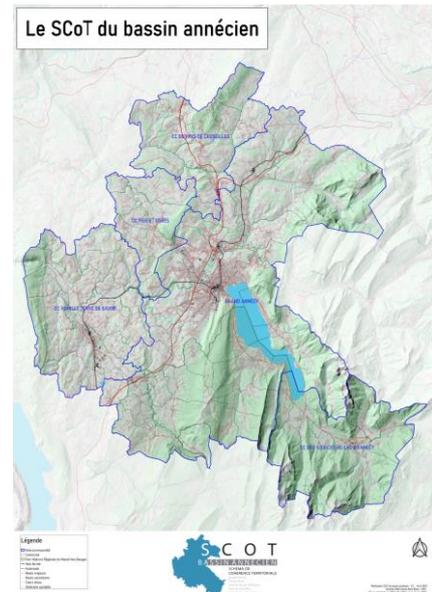
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,8	1,7	3,3	4,7	3,3	2,1	0,1
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,3</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>1,5</i>	<i>1,1</i>	<i>1,0</i>	<i>0,6</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-2,1</i>	<i>1,7</i>	<i>3,6</i>	<i>3,2</i>	<i>2,2</i>	<i>1,1</i>	<i>-0,5</i>
Taux de natalité (‰)	13,3	12,8	12,1	20,3	15,2	13,0	9,6
Taux de mortalité (‰)	10,4	13,5	15,4	5,3	4,1	3,2	3,8

## 2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Villy-le-Bouveret appartient à la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles (CCPC), qui regroupe 22 communes, et plus de 41 600 habitants.

La CCPC appartient par ailleurs au Syndicat mixte du SCOT du Bassin Annécien, qui porte le SCOT du même nom, approuvé en février 2014, et en cours de révision depuis décembre 2020.

Ce SCOT couvre l'ensemble du territoire du Bassin annécien, soit 78 communes, 5 EPCI, pour environ 145 000 habitants.



## 3. LE PLU DE VILLY-LE-BOUVERET

La commune de Villy-le-Bouveret a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir de deux orientations stratégiques, répondant à une ambition générale : « *un cadre naturel et une identité rurale à préserver et valoriser* » :

- I : Œuvrer pour le maintien de l'animation du village et du lien social au village.
- Conforter la vie et l'animation du village en vue de garantir sa pérennité.
  - Soutenir le développement d'une économie de proximité, au profit de l'animation du village.
  - Repenser le développement futur de l'urbanisation.
- II : Préserver notre cadre de vie dans toutes ses composantes facteur de qualité de vie et d'attractivité pour la commune.
- Préserver et valoriser le cadre environnemental de la commune.
  - Maitriser l'évolution du paysage, afin de sauvegarder le caractère rural de la commune.

# L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## 1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### ➤ Concernant l'ajout d'un lexique

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser la définition de certains termes employés, et notamment :

- Accès
- Acrotère
- Affouillements
- Alignement
- Annexe
- Attique
- Balcon
- Bâtiment
- Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré
- Chemin d'exploitation
- Chemin rural
- Clôture de type agricole
- Clôture à claire-voie
- Construction
- Construction existante
- Coyau
- Dépôt de véhicules
- Eléments techniques et décoratifs
- Espaces perméables
- Espaces verts
- Exhaussements
- Extension
- Faitage
- Jacobine
- Limites séparatives
- Locaux et équipements techniques
- Lucarne
- Mur pignon
- Mur de soutènement
- Quinconce (implantation en)
- Servitude de cour commune
- Terrain naturel avant travaux
- Terrasse
- Toiture plate
- Toiture terrasse
- Voies et emprises publiques
- Unité foncière

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			X
UH		A	
UE		N	
AUH			

### ➤ Concernant l'ajout de dispositions générales

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser les modalités d'applications de certaines dispositions du règlement, sans modifier la portée de ces dispositions. Ainsi, sont précisées :

- Les modalités de calcul de l'emprise au sol : rappel de la définition de l'emprise au sol, et de ce qui n'est pas pris en compte dans le calcul, à savoir les murs de remblai et de soutènement, les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme, ainsi que les piscines.

Dans les articles qui concernent l’emprise au sol, il est par ailleurs rappelé qu’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.

- Les modalités de calcul de la surface de plancher : rappel de la définition de la surface de plancher.
- Les modalités de calcul des espaces verts, qui s’appliquent à la surface de l’unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l’autorisation d’urbanisme.

Ces espaces doivent être positionnés au sol, et intègrent, pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme, les murs de remblai et de soutènement, et les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d’application des autorisations d’urbanisme.

- Les modalités de calcul des espaces perméables, qui s’appliquent à la surface des espaces libres de toute construction.

Des précisions sont apportées sur les éléments considérés comme perméables et donc compris dans le calcul :

- o les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d’un seul tenant, répartis au sol, sur une profondeur minimum d’1 m et non couverte ;
  - o les cheminements piétonniers indépendants d’une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
  - o les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
  - o les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
  - o les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
  - o les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d’application des autorisations d’urbanisme.
- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il est en effet rappelé que 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.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			X
UH		A	
UE		N	
AUH			

➤ **Concernant l’opposition à l’article R151-21 du Code de l’Urbanisme**

L’article R 151-21 du Code de l’Urbanisme énonce les principes suivants :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l’intérieur d’une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l’objet d’une demande de permis de construire ou d’aménager conjointe sont appréciés comme un projet d’ensemble

et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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. »

Concernant le troisième paragraphe, la commune désire s'opposer à ce que les projets d'ensemble s'apprécient au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, et donc impose que chaque projet individuel, sur une assiette foncière propre, même nouvellement créée, respecte l'ensemble des règles du PLU. Cette décision permet une meilleure maîtrise des projets à venir sur la commune, au regard des motifs qui ont dicté l'écriture des règles du PLU.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			X
UH		A	
UE		N	
AUH			

➤ **Concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser**

Il est nécessaire de préciser que certaines installations sont interdites en zone urbaine et à urbaniser, car elles ne sont pas compatibles avec la vocation de ces zones, qui sont dédiées à l'habitat et à la diversification des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

Sont à ce titre interdits :

- 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.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant les annexes**

La commune souhaite revoir la réglementation en matière d'annexes, en conditionnant le nombre d'annexes à la surface de l'unité foncière, pour une meilleure insertion de ces constructions dans le paysage.

Ainsi, sont autorisées 3 annexes (hors piscine mais y compris celles existantes) pour les constructions dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, et 2 annexes dans le cas où l'unité foncière est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH			

➤ **Concernant les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural**

Le règlement écrit nécessite d'être précisé, afin que les mêmes dispositions s'appliquent à la fois aux constructions repérées au titre des bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, et aux constructions situées au sein des périmètres délimités au titre des bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural.

Cette précision permet de lever toute ambiguïté dans l'application de la règle.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	X
UE	X	N	X
AUH	X		

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Afin de mieux optimiser l'usage de l'espace, la commune souhaite permettre une implantation plus favorable par rapport aux voies et emprises publiques, pour les ouvrages de soutènement des terres, dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,20 m.

A ce titre, ces ouvrages pourront s'implanter jusqu'à 0,30 cm de la limite des voies et emprises publiques.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	

UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives**

Afin de mieux optimiser l'usage de l'espace, la commune souhaite permettre une implantation plus favorable par rapport aux limites séparatives, pour les ouvrages de soutènement des terres, dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,20 m.

A ce titre, ces ouvrages pourront s'implanter jusqu'à 1 m de la limite propriétés voisines.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant les toitures**

Les dispositions concernant l'installation de panneaux solaires sont précisées. Ainsi, pour les constructions existantes, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit. Par ailleurs, en cas de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés en se substituant à la couverture.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Au regard du développement, sur le territoire communal, des dispositifs techniques concernant la gestion de l'eau ou de l'énergie, le règlement est complété pour demander un habillage des dispositifs techniques de type pompe à chaleur et cuves de stockage (eau et gaz), composé d'un matériau en harmonie avec la façade. Ces dispositifs techniques devront par ailleurs être disposés au sol ou en pied de façade. De plus, il est demandé de les positionner en prenant en compte la limitation des nuisances sonores pour le voisinage.

➤ **Concernant les clôtures**

Il est précisé, pour les clôtures installées sur un ouvrage de soutènement implanté à proximité de la limite des emprises publiques, que ces clôtures doivent être constituée de grille ou de grillage.

Par ailleurs, en lien avec la possibilité d'implantation du mur de soutènement jusqu'à 30 cm des voies et emprises publiques, cette règle est précisée pour introduire cette implantation à 30 cm des limites.

Un renvoi aux définitions en annexe du règlement est ajouté pour les dispositifs à claire-voie, pour plus de clarté.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant la gestion de la pente**

La commune souhaite revoir le règlement sur la question des ouvrages de soutènement non liés à la construction, pour une meilleure adaptation au contexte communal, et une meilleure insertion paysagère.

Ainsi, le règlement est modifié pour autoriser ces ouvrages, à conditions :

- que leur hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 1,20 m,
- qu'en cas d'implantation de plusieurs ouvrages, le recul entre deux ouvrages soit au moins égal à leur hauteur,
- que l'espace entre ouvrages soit végétalisé,
- et que les ouvrages respectent les règles édictées en matière d'implantation (implantation à 0,30 m minimum des voies et emprises publiques, et à 1 m des limites séparatives).

Par ailleurs, afin de permettre une meilleure optimisation foncière et une meilleure utilisation des terrains, la règle interdisant la modification du terrain naturel sur une certaine largeur par rapport aux propriétés voisines est modifiée. Ainsi, dans les secteurs résidentiels (UHh et UHhl), le terrain naturel ne peut être modifié sur une largeur de 1 m (et non 1,80 m) par rapport aux propriétés voisines.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant le stationnement**

Après plusieurs années d'application du PLU sur la commune, il apparait que les règles en matière de stationnement ne permettent pas de répondre aux besoins. De ce fait, il est constaté un report du stationnement privé sur le stationnement public (nuisant à la disponibilité des places de stationnement publiques, notamment au chef-lieu), voire en bordure des voies publiques, présentant une gêne et un risque pour la circulation.

En effet, il est impossible de vivre sur la commune sans automobile, les conditions d'un report modal étant encore trop peu développées. Pour illustrer, en 2020, 224 ménages sur les 228 ménages du territoire possèdent au moins une voiture, et 157 ménages sur 228 possèdent au moins deux voitures (près de 70 %).

Le besoin de stationnement de ces véhicules est donc réel, et la règle actuelle ne permet pas de répondre aux besoins.

Il est ainsi décidé de demander la réalisation de 3 places de stationnement par logement, pour les nouveaux logements. Il est également précisé que pour les opérations de plus de deux logements, 1/3 des places doivent être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.

Par ailleurs, pour le stationnement des vélos, la règle est modifiée pour être mise en concordance avec la réglementation portée par le code de la construction et de l'habitation. Ainsi, 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 m<sup>2</sup> par emplacement, avec 1 emplacement par logement jusqu'au T2, et 2 emplacements par logements pour les T3 et plus.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH	X	A	
UE		N	
AUH	X		

➤ **Concernant les projets d'amélioration agricole des terrains**

Le règlement de la zone agricole est complété, afin d'autoriser, en zone A, les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole.

Cette disposition permet de répondre aux besoins des exploitants de la commune, pour améliorer la fonctionnalité de certaines parcelles, en réponse aux orientations du PADD, et notamment « Pérenniser et conforter l'activité agricole existant dans sa dynamique économique, sociale et paysagère ».

A noter que cette disposition ne concerne pas les secteurs d'intérêt paysager et d'intérêt écologique identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH		A	X
UE		N	
AUH			

➤ **Concernant la gestion des annexes aux constructions à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle**

Après plusieurs mois d'application du PLU, il s'avère que les règles relatives aux annexes demeurent très restrictives dans le cas de constructions édifiées en zone urbaine, et pour lesquelles une partie de l'assiette foncière est située en zone agricole ou naturelle. De ce fait, certaines constructions ne peuvent mettre en œuvre aucune annexe.

Il est donc proposé de pouvoir permettre, dans ce cas précis, l'implantation d'annexes en zone agricole ou naturelle (deux maximum), sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone UH ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N, à savoir :
  - que l'annexe respecte l'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>,

- qu'elle ne dépasse pas 4,5 m de hauteur,
- qu'elle soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,
- qu'elle s'intègre correctement dans le site.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UH		A	X
UE		N	X
AUH			

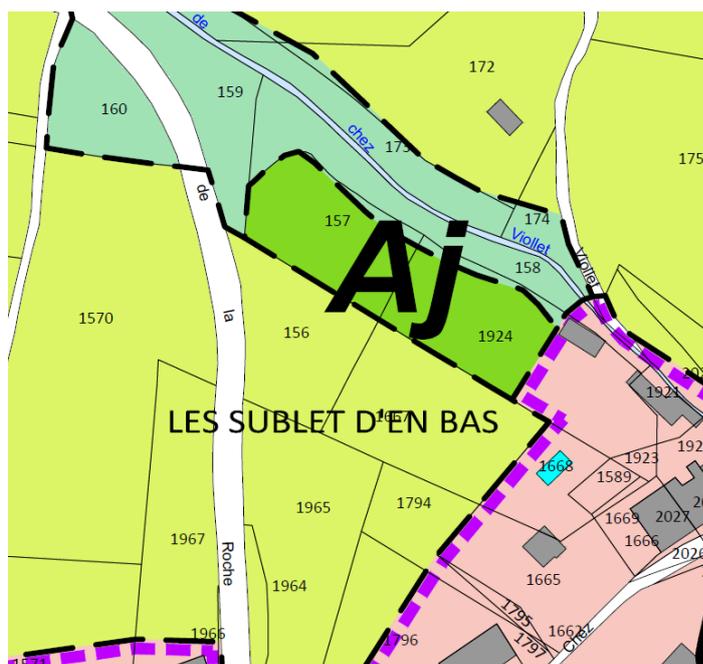
## 2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### ➤ Concernant l'agrandissement du secteur Aj

Le PLU met en œuvre un secteur spécifique au sein de la zone agricole, à vocation de gestion des jardins familiaux. Il s'agit du secteur Aj, qui vise à permettre un accès aux activités de culture potagère pour accompagner le développement de logements collectifs ne disposant pas de terrain et contribue à la qualité du cadre de vie rural de la commune. Il a de fait été intégré à la zone A, bien que se démarquant des logiques d'exploitation du reste de l'espace agricole qui relève davantage d'une vocation de production. Localisé dans le prolongement d'un secteur résidentiel, sur un tènement communal, il répond à la volonté d'amélioration du cadre de vie en associant une pratique associative de culture potagère à une valorisation du bâti patrimonial : l'ancienne scierie présente en bordure du tènement comporte la possibilité d'un stockage du matériel de jardin et est le support d'activité associative de transformation des productions (pressoir pour jus de fruits, stérilisateur pour conserve de légumes, ...).

(photo)

Face au succès de ce projet, et aux demandes croissantes des habitants, la commune a souhaité acquérir le tènement voisin (parcelles 156 et 1667), en vue d'agrandir le secteur dédié aux jardins familiaux, et ainsi d'élargir le nombre de bénéficiaires de ces jardins. Il est nécessaire de modifier le règlement écrit, afin de classer cette parcelle au sein du secteur Aj, pour permettre la réalisation du projet.



Règlement graphique en vigueur : l'élargissement est envisagé sur les parcelles 156 et 1667.

➤ **Concernant l'identification d'arbres centenaires à protéger**

Afin de permettre leur protection, les arbres centenaires de la commune sont identifiés au titre de la trame végétale, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification implique la nécessité d'une déclaration préalable obligatoire s'il était envisagé de couper ou détruire ces arbres (en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

### 3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

L'Orientation d'Aménagement Patrimoniale est complétée afin d'inciter chaque porteur de projet à la plantation d'arbres et arbustes sur leurs parcelles, afin de contribuer au maintien de la nature en milieu urbanisé, et faire face à la réduction de la biodiversité.

A ce titre, la fiche action n°3 « Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords », et plus spécifiquement « pour la prise en compte de la nature en milieu « habité » (zones U et AU du PLU) », est complétée.

## 4. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

### Formulaire d'examen au cas par cas : auto-évaluation.

Les incidences présentées sont seulement celles issues des différents objets de la modification simplifiée, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement écrit concernant l'ajout d'un lexique.</b>	Améliorer et clarifier l'application du règlement écrit.	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'ajout de dispositions générales.</b>	Améliorer et clarifier les modalités d'application du règlement écrit.	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.</b>	Imposer que les règles du PLU s'appliquent individuellement à chaque projet.	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des projets, et un maintien d'espaces verts et perméables en milieu urbanisé.	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser.</b>	Interdire les installations non compatibles avec la vocation de ces zones. Par ex : camping, parc d'attractions, golf, carrières, aires d'accueil des gens du voyage, etc.	Aucune	Aucune	Incidence positive, ces installations se seraient difficilement intégrées dans le paysage.	Incidence positive, ces installations se seraient difficilement intégrées dans le paysage.	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modifications du règlement écrit concernant les annexes.</b>	Conditionner le nombre d'annexes à la surface de l'unité foncière.	Aucune	Aucune	Incidence positive pour l'intégration des nouvelles constructions annexes.	Incidence positive pour l'intégration des nouvelles constructions annexes.	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement écrit concernant les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural.</b>	<b>Préciser l'écriture de la règle afin de lever toute ambiguïté dans son application (le fond de la règle est inchangé).</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.</b>	<b>Permettre une implantation plus favorable pour les ouvrages de soutènement des terres, sous conditions.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive, pour une meilleure possibilité d'optimisation de l'usage de l'espace.	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.</b>	<b>Permettre une implantation plus favorable pour les ouvrages de soutènement des terres, sous conditions.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive, pour une meilleure possibilité d'optimisation de l'usage de l'espace.	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement écrit concernant les façades</b>	Préciser les conditions de mise en œuvre des dispositifs techniques en façade (pompe à chaleur, etc.).	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des constructions.	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant les toitures.</b>	Préciser les conditions d'installation des panneaux solaires : respect de la pente du toit, et intégration à la toiture si construction neuve.	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des constructions.	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant les clôtures.</b>	Préciser la constitution des clôtures en cas d'installation sur un ouvrage de soutènement : grille ou grillage.	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des ouvrages.	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des ouvrages.	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement écrit concernant la gestion de la pente.</b>	<b>Autoriser les ouvrages de soutènement sous conditions : nécessité au regard du projet, hauteur maximale, recul en ouvrages et végétalisation du recul, respect du recul par rapport aux limites de l'unité foncière.</b>	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des ouvrages.	Incidence positive pour une meilleure intégration paysagère des ouvrages.	Aucune	Aucune	Incidence positive pour une limitation des mouvements de terrain.
<b>Modification du règlement écrit concernant le stationnement</b>	<b>Imposer la réalisation de trois places de stationnement par logement, dont 1/3 couverte pour les opérations de plus de 2 logements.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement écrit concernant les projets d'amélioration agricole des terrains.</b>	<b>Autoriser, en zone A (hors secteurs à enjeux écologiques et/ou paysagers), les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole.</b>	Incidence positive, pour le maintien d'une agriculture extensive adaptées aux caractéristiques du territoire.	Incidence positive, pour le maintien d'une agriculture extensive adaptées aux caractéristiques du territoire.	Incidence positive, pour le maintien d'une activité agricole garante des paysages ouverts.	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive, pour le maintien d'une agriculture extensive adaptées aux caractéristiques du territoire.
<b>Modification du règlement écrit concernant la gestion des annexes aux constructions à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle</b>	<b>Permettre l'installation de deux annexes en zone A ou N en cas d'impossibilité d'implantation en zone UH, sous conditions.</b>	Aucune, au regard de la distance maximale de 10 m entre la construction principale et l'annexe.	Aucune, au regard de la distance maximale de 10 m entre la construction principale et l'annexe.	Aucune, au regard de la distance maximale de 10 m entre la construction principale et l'annexe.	Aucune, au regard de la distance maximale de 10 m entre la construction principale et l'annexe.	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Incidences sur l'eau		Incidences sur les sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Modification du règlement graphique concernant l'agrandissement du secteur Aj</b>	<b>Agrandir le secteur pour augmenter le nombre de jardins familiaux.</b>	Aucune, les parcelles concernées n'étant pas concernées par une zone à enjeux du point de vue de la biodiversité (voir extrait carto ci-dessous). De plus, ce type de projet est bénéfique à la préservation de la nature en milieu habité ou à proximité directe.	Aucune, les parcelles concernées n'étant pas concernées par une zone à enjeux du point de vue de la dynamique écologique. (voir extrait carto ci-dessous).	Incidence positive, les parcelles seront cultivées, permettant la conservation d'un paysage ouvert.	Incidence positive, les parcelles seront cultivées, permettant la conservation d'un paysage ouvert.	Aucune	Aucune	Incidence positive, par le développement d'une activité de jardin (maraichage à titre privé) diversifiée et de proximité.
<b>Modification du règlement graphique pour identifier les arbres centenaires à protéger</b>	<b>Identification de ces arbres au titre de la trame végétale, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</b>	Incidence positive avec la protection de ces éléments végétaux.	Incidence positive avec la protection de ces éléments végétaux.	Incidence positive avec la protection de ces éléments végétaux.	Incidence positive avec la protection de ces éléments végétaux.	Aucune	Aucune	Aucune



*Carte de la biodiversité / dynamique écologique de la commune, avec localisation de la parcelle concernée par l'extension du secteur Aj.*

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur la qualité de l'air	Incidences sur l'énergie		Incidences sur les risques		Inciden ces sur le bruit	Incidence s sur les déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Modification du règlement écrit concernant l'ajout d'un lexique.</b>	<b>Améliorer et clarifier l'application du règlement écrit.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'ajout de dispositions générales.</b>	<b>Améliorer et clarifier les modalités d'application du règlement écrit.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.</b>	<b>Imposer que les règles du PLU s'appliquent individuellement à chaque projet.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser.</b>	<b>Interdire les installations non compatibles avec la vocation de ces zones. Par ex : camping, parc d'attractions, golf, carrières, aires d'accueil des gens du voyage, etc.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modifications du règlement écrit concernant les annexes.</b>	<b>Conditionner le nombre d'annexes à la surface de l'unité foncière.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur la qualité de l'air	Incidences sur l'énergie		Incidences sur les risques		Incidentes sur le bruit	Incidences sur les déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Modification du règlement écrit concernant les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural.</b>	Préciser l'écriture de la règle afin de lever toute ambiguïté dans son application (le fond de la règle est inchangé).	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.</b>	Permettre une implantation plus favorable pour les ouvrages de soutènement des terres, sous conditions.	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.</b>	Permettre une implantation plus favorable pour les ouvrages de soutènement des terres, sous conditions.	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant les façades</b>	Préciser les conditions de mise en œuvre des dispositifs techniques en façade (pompe à chaleur, etc.).	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur la qualité de l'air	Incidences sur l'énergie		Incidences sur les risques		Inciden ces sur le bruit	Incidence s sur les déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Modification du règlement écrit concernant les toitures.</b>	<b>Préciser les conditions d'installation des panneaux solaires : respect de la pente du toit, et intégration à la toiture si construction neuve.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant les clôtures.</b>	<b>Préciser la constitution des clôtures en cas d'installation sur un ouvrage de soutènement : grille ou grillage.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant la gestion de la pente.</b>	<b>Autoriser les ouvrages de soutènement sous conditions : nécessité au regard du projet, hauteur maximale, recul en ouvrages et végétalisation du recul, respect du recul par rapport aux limites de l'unité foncière.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive par la limitation des mouvements de terrain	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur la qualité de l'air	Incidences sur l'énergie		Incidences sur les risques		Incidentes sur le bruit	Incidences sur les déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Modification du règlement écrit concernant le stationnement</b>	<b>Imposer la réalisation de trois places de stationnement par logement, dont 1/3 couverte pour les opérations de plus de 2 logements.</b>	Aucune, les possibilités de report modal étant très faibles sur la commune.	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement écrit concernant les projets d'amélioration agricole des terrains.</b>	<b>Autoriser, en zone A (hors secteurs à enjeux écologiques et/ou paysagers), les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation agricole.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Incidence positive, permettant de traiter certains matériaux (terre végétale notamment) sur la commune
<b>Modification du règlement écrit concernant la gestion des annexes aux constructions à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle</b>	<b>Permettre l'installation de deux annexes en zone A ou N en cas d'impossibilité d'implantation en zone UH, sous conditions.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur la qualité de l'air	Incidences sur l'énergie		Incidences sur les risques		Inciden ces sur le bruit	Incidence s sur les déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Modification du règlement graphique concernant l'agrandissement du secteur Aj</b>	<b>Agrandir le secteur pour augmenter le nombre de jardins familiaux.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
<b>Modification du règlement graphique pour identifier les arbres centenaires à protéger</b>	<b>Identification de ces arbres au titre de la trame végétale, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</b>	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

## 5. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### **Le champ d'application de la modification :**

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### **Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.**

**Le régime juridique de la modification simplifiée :** Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

## LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

### 1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

#### ➤ Concernant l'ajout d'un lexique

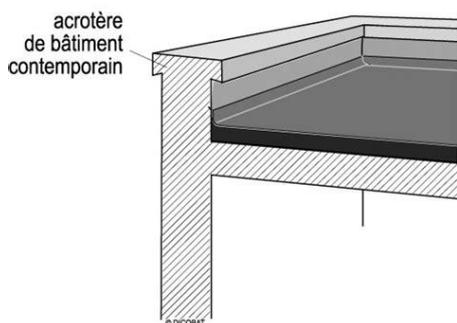
## DEFINITIONS

### Accès

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

### Acrotère

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



### Affouillements

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

### Alignement

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

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

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

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

### **Annexe**

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

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

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

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

### **Attique**

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

### **Balcon**

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

### **Bâtiment**

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

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

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

### **Chemin d'exploitation**

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

### **Chemin rural**

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

### **Clôture de type agricole**

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple ou rigide, 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.

### **Construction**

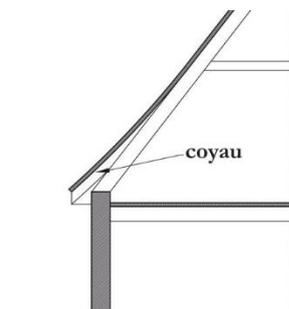
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Coyau**

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



### **Dépôt de véhicules**

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

### **Éléments techniques et décoratifs**

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

### **Espaces perméables**

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

**Espaces verts**

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

**Exhaussement**

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

**Extension**

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

**Faitage**

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

**Jacobine**

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

**Limites séparatives**

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

**Locaux et équipements techniques**

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

**Lucarne**

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

**Mur 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**

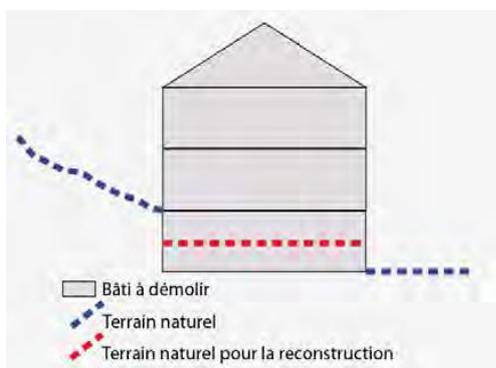
Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

### **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.

#### ➤ Concernant l'ajout de dispositions générales

## DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

[...]

### 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 :

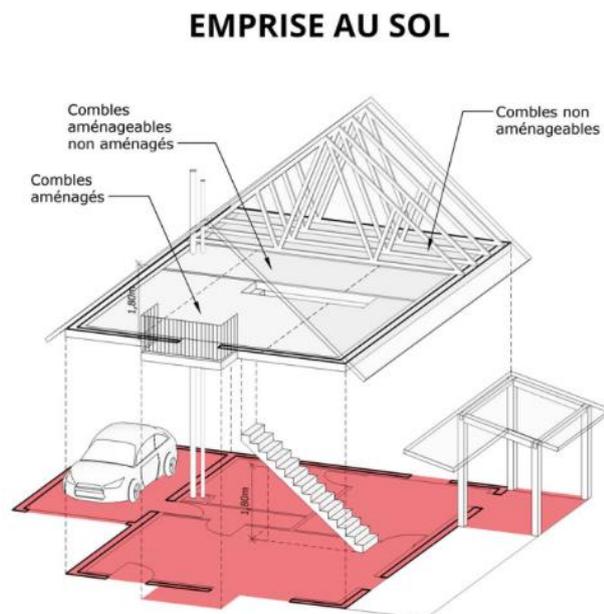
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme
- les piscines.

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.

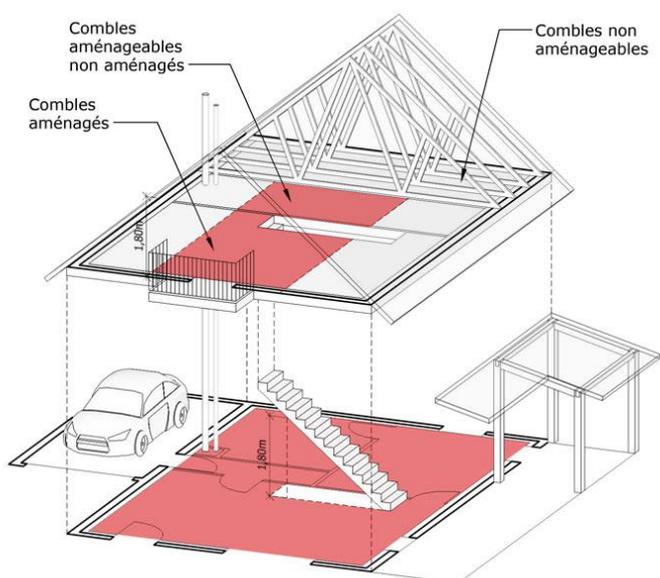


## Modalités de calcul de la surface de plancher

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

### **Modalités de calcul des espaces perméables**

La part d'espaces perméables s'applique à la surface des espaces libres de toute construction.

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

#### ➤ **Concernant l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme**

## **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.

➤ Concernant l'interdiction de certaines installations en zone urbaine et à urbaniser

**ZONE UH / AUH. 1-1 – Sont interdits**

[...]

**Dans l'ensemble de la zone UH / 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.

[...]

➤ Concernant les annexes

**ZONE UH. 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 :

[...]

- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>,

[...]

➤ Concernant les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural

L'ensemble du règlement est repris sur ce point, à chaque fois qu'il y a une référence à ces constructions.

Les évolutions peuvent être les suivantes :

[...]

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

[...]

[...]

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**, dans le ~~PERIMETRE BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL~~ à l'intérieur duquel pour lesquelles ces dernières sont interdites.

[...]

[...]

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** situées dans les ~~PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL~~.

[...]

[...]

- 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.
- ~~extension des constructions D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, si elles sont déjà implantées en limite.~~

[...]

[...]

- 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.

[...]

➤ **Concernant l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

### **ZONE UH / AUH. 3-3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

[...]

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

[...]

#### ➤ **Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives**

### **ZONE UH / AUH. 3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

[...]

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.

[...]

#### ➤ **Concernant l'aspect des façades**

### **ZONE UH / AUH. 4-2 – Aspect des façades**

[...]

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.

➤ **Concernant les toitures**

**ZONE UH / AUH. 4-2 – Aspect des toitures**

[...]

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.

[...]

➤ **Concernant les clôtures**

**ZONE UH / AUH. 4-3 – Clôtures**

[...]

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.**

[...]

➤ **Concernant la gestion de la pente**

**ZONE UH / AUH. 5-3 – Gestion de la pente**

[...]

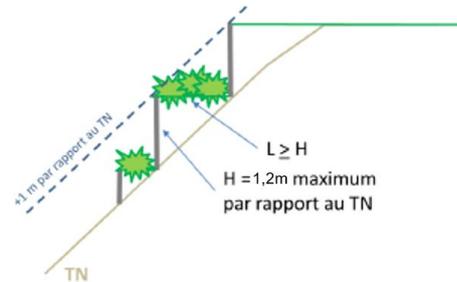
Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- ~~— si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 1.8 m par rapport aux limites séparatives.~~
- 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).

[...]

Les schémas relatifs à la gestion de la pente



### ZONE UH. 5-3 – Gestion de la pente

[...]

Dans les secteurs UHh et Uhh1, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de ~~4,8 m~~ 1 m.

[...]

#### ➤ Concernant le stationnement

### ZONE UH / AUH. 6-1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 à 2 logements : ~~2~~ 3 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : ~~2~~ 3 places de stationnement par logement dont ~~50%~~ 1/3 minimum couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,

[...]

### ZONE UH / AUH. 6-2 – Stationnement des vélos

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

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

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

~~Pour 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 m<sup>2</sup> par~~

emplacement, avec 1 emplacement par logement jusqu'au T2, et 2 emplacements par logements pour les T3 et plus.

➤ **Concernant les projets d'amélioration agricole des terrains**

**ZONE A. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières**

**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.**

[...]

➤ **Concernant la gestion des annexes aux constructions à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle**

**ZONE A. 1-2 – Sont soumis à conditions particulières**

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

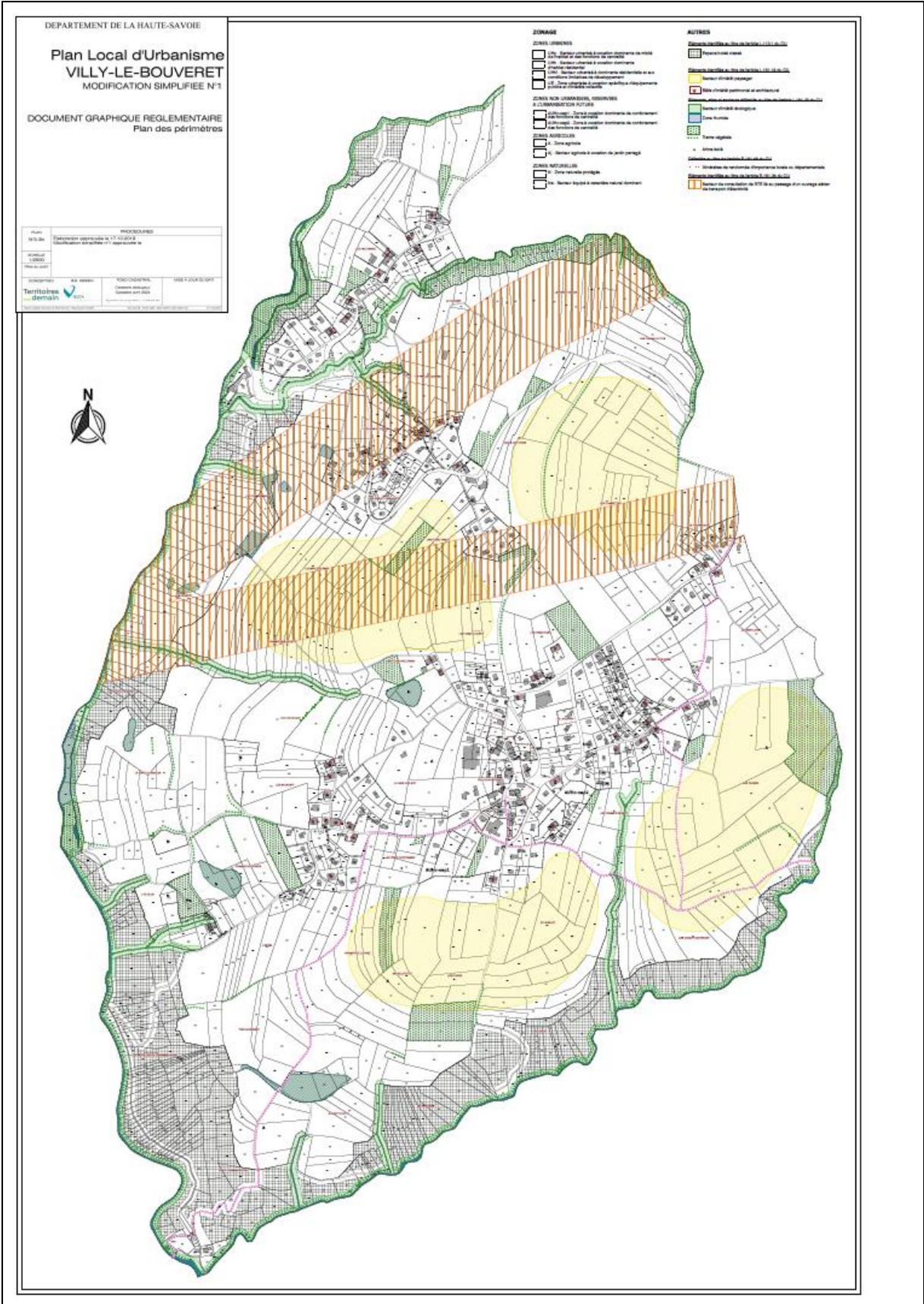
[...]

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie
- **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 m<sup>2</sup>,**
  - **de ne pas compromettre l'activité agricole,**
  - **d'une bonne intégration dans le site,**

[...]









### 3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

FICHE-ACTION <b>3</b>	<b>Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords</b>
<b>Pour la prise en compte de la nature en milieu "habité" (zones U et AU du PLU)</b>	
<p>D'une manière générale, la plantation de végétaux (arbres et arbustes) adaptés au territoire communal est fortement encouragée pour le maintien de la biodiversité.</p> <p>La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).</p> <p>Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement écrit du PLU en la matière dans les secteurs concernés,</li><li>- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.</li></ul> <p>La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées.</p> <p>Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds.</p> <p>Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds, sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés.</p> <p>En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, de type fossé, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.</p> <p>Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées.</p> <p>L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.</p> <p><u>Pour les "espaces perméables" exigés dans le règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU) :</u></p> <p>Est considéré comme étant un "espace perméable" l'ensemble des surfaces :</p>	



- au sol, de pleine terre sur une profondeur minimum de 1m et non couvertes. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables...).
- en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées : de terre végétale, sur une profondeur minimum de 30cm ou de substrat, sur une profondeur minimum de 10cm.