

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CRUSEILLES

VILLE DE CRUSEILLES



Préfecture de la Haute-Savoie
SGOD / Pôle accueil courrier

13 NOV. 2025

ARRIVEE

4

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIECE N°3-1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 novembre 2025, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Cruseilles,

Le Maire,
Sylvie MERMILLOD



Territoires
— demain



Sommaire

Dispositions générales

5

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

Zone UH

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	31
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Chapitre III : Equipements et réseaux	43

Zone UE

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	45
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
Chapitre III : Equipements et réseaux	49

Zone UX

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	51
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Chapitre III : Equipements et réseaux	56

Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

Zone 1AUH3-oap3

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	68
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III : Equipements et réseaux	72

Zone 1AUX-oap4

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	68
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III : Equipements et réseaux	72

Zone 2AU

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	74
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

Zone A

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	77
--	----

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
Chapitre III : Equipements et réseaux	85

Dispositions applicables aux zones naturelles "N",

Zone N

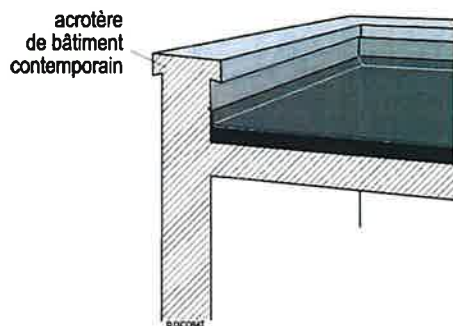
Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	87
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Chapitre III : Equipements et réseaux	96

DISPOSITIONS GENERALES

DÉFINITIONS

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 doit être implantée selon un éloignement restreint (1m minimum) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

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

Nota : une piscine non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

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.

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 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.

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.

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher, excepté pour le secteur UHc4 et la zone 1AUH-oap3 pour lesquels cette hauteur peut être portée à 1,80 m.

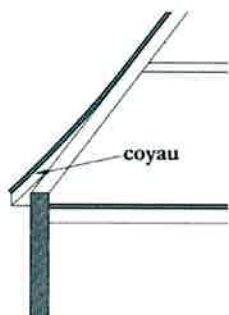


(schéma valable hors

secteur UHc4 et zone 1AUH-oap3)

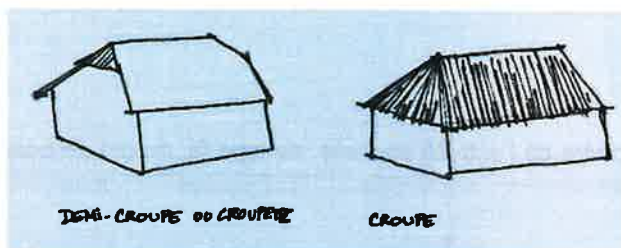
Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaise, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon.



Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

Destination

Exploitation agricole et forestière	Cette destination comprend les deux sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière.
Habitation	Cette destination comprend les deux sous-destinations : logement et hébergement.
Commerce et activité de service	Cette destination comprend les six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cette destination comprend les six sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cette destination comprend les quatre sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Eléments 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.

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.

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

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.

Logement abordable

Segment de marché situé entre le logement social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources. Le prix du logement abordable est défini comme étant inférieur de 20% au prix du marché.

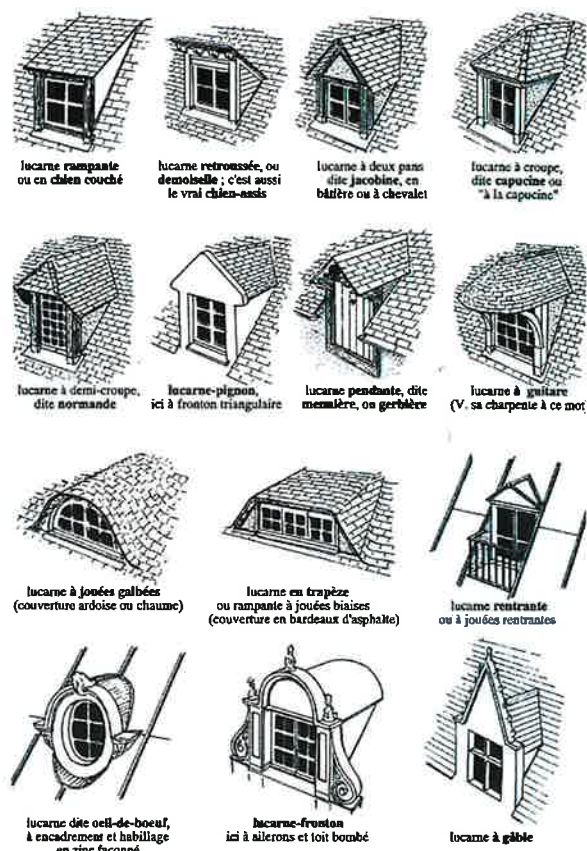
Logement social pérenne

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.

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.

Pergola

La pergola est une construction. Elle est ouverte tant sur les côtés extérieurs que sur la partie supérieure, réalisée en matériaux légers, sans fondations, de taille modeste et facile à enlever.

Les pergolas qui permettent de créer un espace abrité hors d'eau (type pergola bioclimatique) sont assimilées à une annexe.

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.

Sous-destination

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil des touristes dans les hôtels c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
---	--

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.

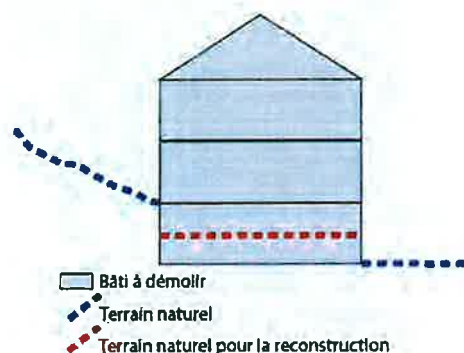


Schéma illustratif (à titre indicatif)

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, pour la zone UH, 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 balcons, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

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

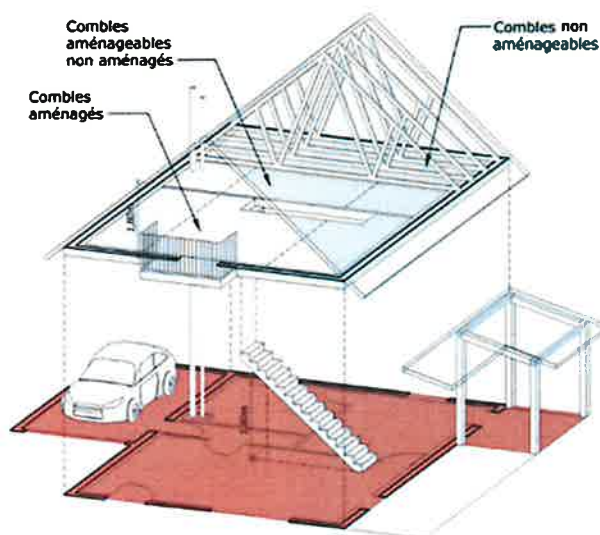
- Les pergolas, à condition que leur surface n'excède pas 20 m².
- les piscines, non couvertes,
- les constructions annexes non accolées,
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Tout élément de couverture et équipement associé à une piscine, d'une hauteur strictement supérieure de 0,6 m impliquera que l'emprise de la piscine et de ses aménagements soient pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

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.

EMPRISE AU SOL



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.

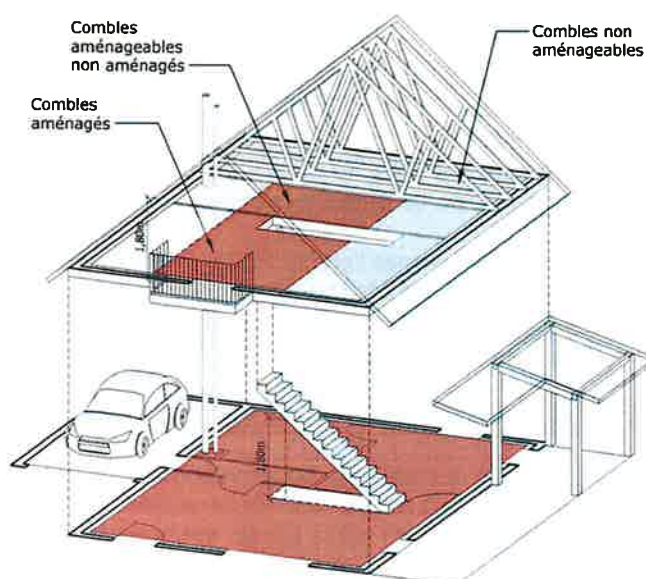
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

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



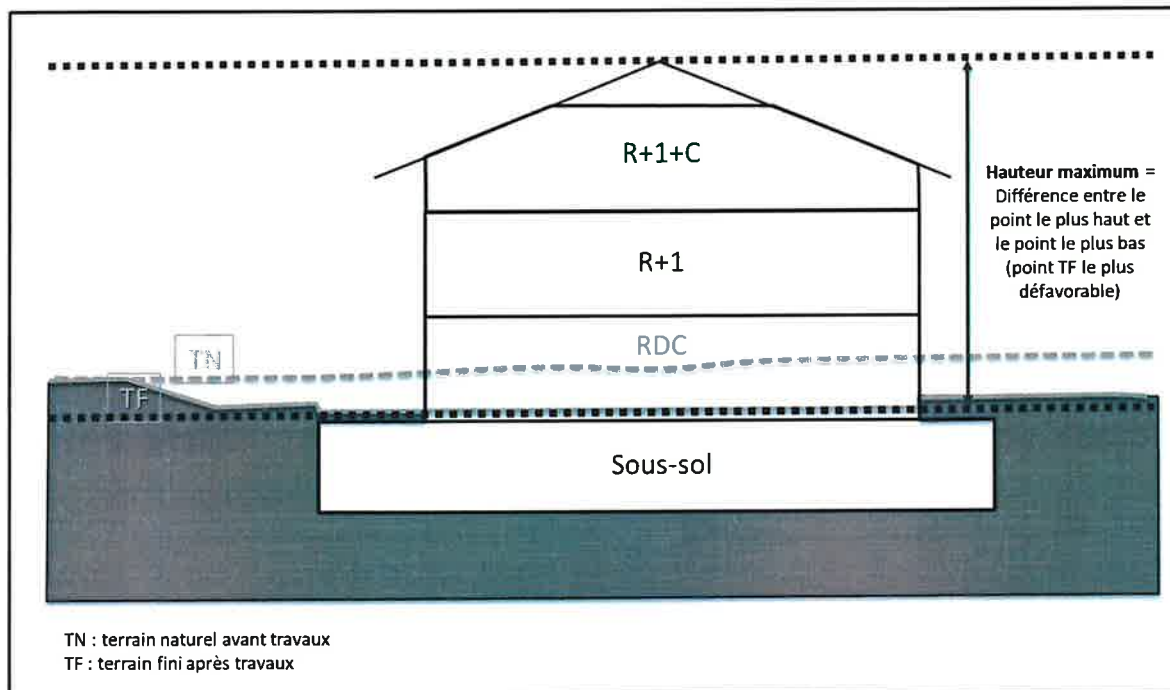
Modalités de calcul de la hauteur

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

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 naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

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

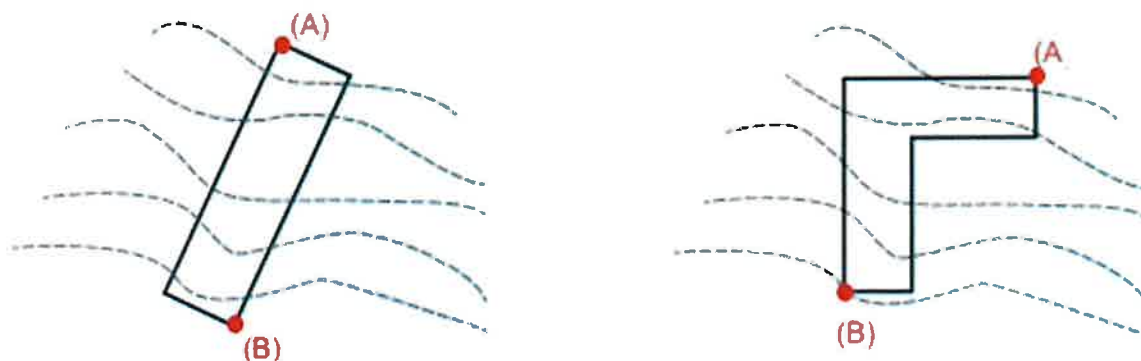


Dans le cas de la mise en œuvre d'un porche, il doit respecter une hauteur maximale de 3 m.

En cas de terrain naturel présentant une pente de plus de 5%, la côte de référence du terrain pour le calcul de la hauteur correspond au point médian sous l'emprise de la future construction, avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet (terrain naturel). Il consiste en la moyenne des côtes du point le plus haut (A) et du point le plus bas (B) sous l'emprise de la construction, soit ;

$$\text{hauteur point médian} = \frac{\text{hauteur point le plus haut (A)} + \text{hauteur point le plus bas (B)}}{2}$$

Le calcul de la pente du terrain doit être mesuré entre le point le plus haut (A) et le point le plus bas (B) sous l'emprise de la construction.



Pour favoriser une meilleure intégration dans la topographie du lieu, des sections de la ou des façades extérieures peuvent être déterminées. Le point médian de chaque section sert de référence pour le calcul de la hauteur.

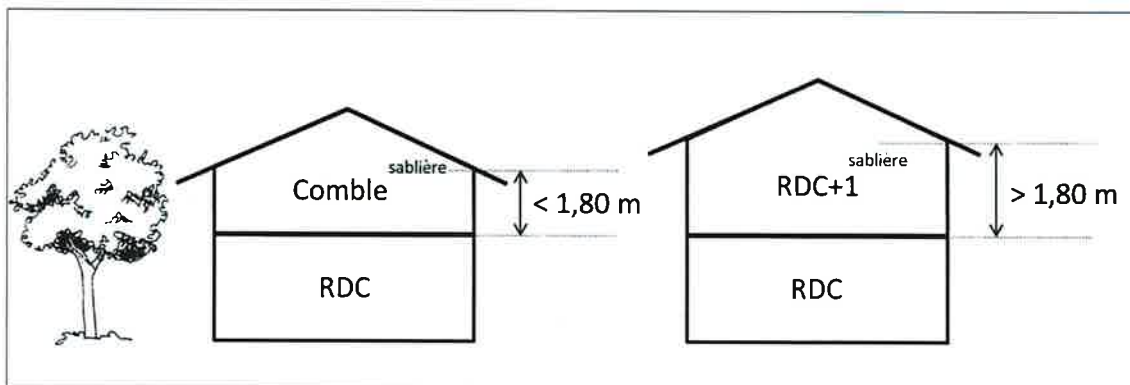
Caractère aménageable d'un comble

Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.

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

- soit entièrement sous les toits, et compris entre la sablière et le faitage,
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher, excepté pour le secteur UHc4 et pour la zone 1AUh-oap3, pour lesquels cette hauteur peut être portée à 1,80 m.

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

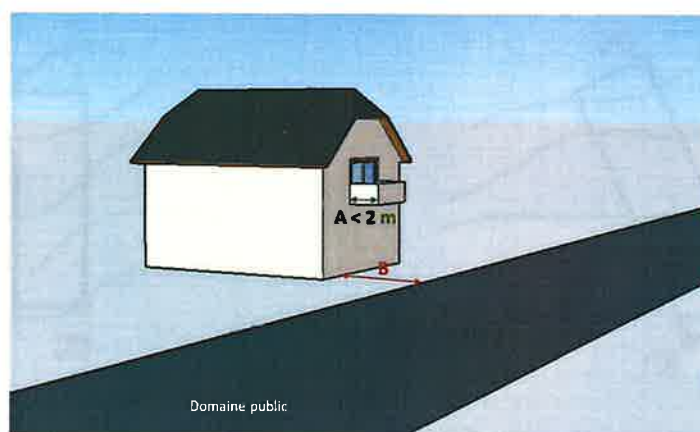


Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Entrent dans le champ d'application de l'article 3.3 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 la plus défavorable, 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 et/ou de l'altitude de la limite du domaine public.

Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte.



A : éléments de débords inférieurs à 2m.

B : recul imposé de la construction, mesuré au nu de la façade la plus défavorable.



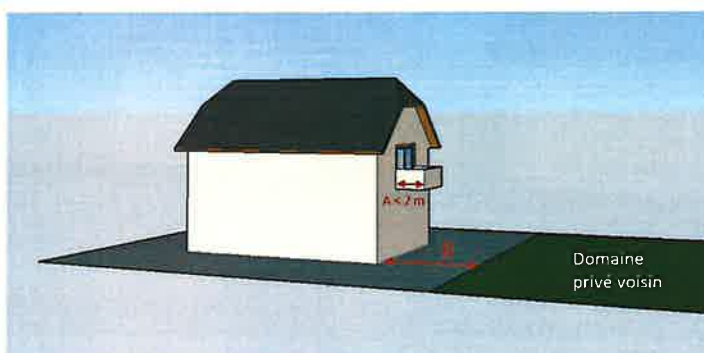
A : éléments de débords supérieurs ou égaux à 2m.

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

Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles, 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, excepté les balcons si leur profondeur par rapport à la façade concernée dépasse 2 m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

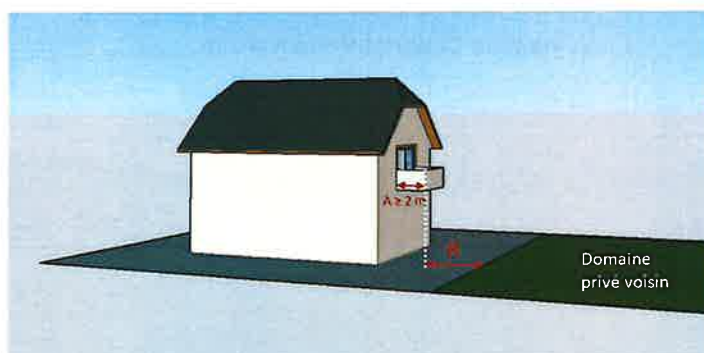


A : éléments de débord inférieurs à 2 m.

Un recul **R** minimum doit être respecté au droit de la façade la plus défavorable.

A : éléments de débord supérieurs ou égaux à 2 m.

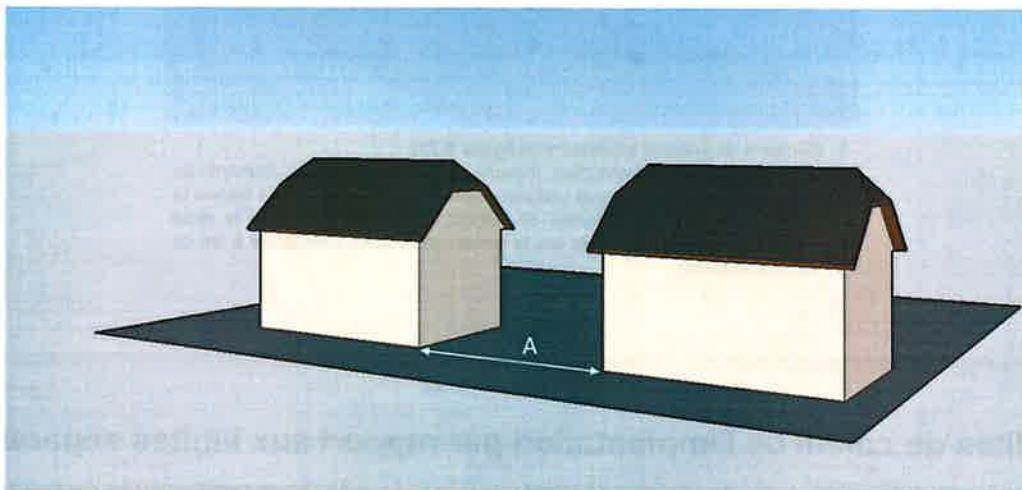
Un recul **R** minimum doit être respecté au droit de l'élément de débord le plus défavorable.



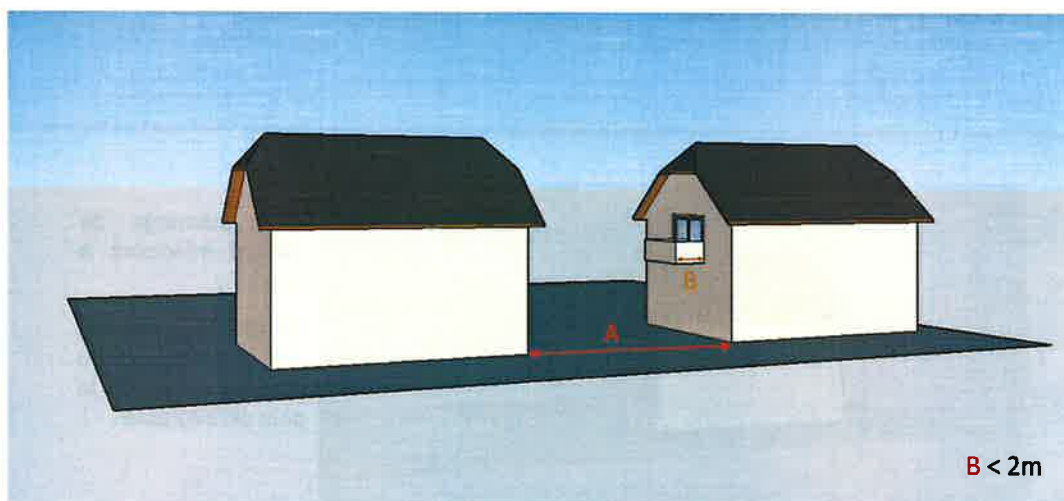
En cas de division d'un tènement bâti existant, le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit demeurer supérieur au recul minimum autorisé sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Modalités de calcul de l'implantation sur une même propriété

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade la plus défavorable, 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. Au-delà de 2 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé.

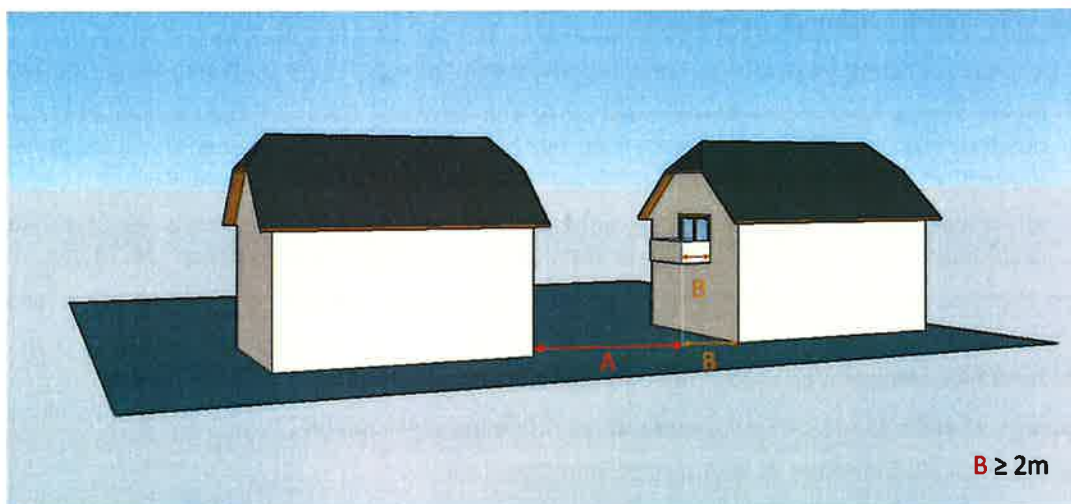


A : distance minimum à maintenir entre les façades de deux constructions principales sur une même propriété



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

B : élément de débord inférieur à 2 m.



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

B : élément de débord supérieur ou égal à 2 m.

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.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, des adaptations à l'article 5 pourront être instruites.

On se référera utilement au nuancier en vigueur sur la commune.

Modalités de calcul des espaces verts

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, excepté en zones UX et 1AUX où elle s'applique à la surface des espaces libres de toute construction.

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 les 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 de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme, excepté en zone UX où elle 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. 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 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- 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.

Affouillement – exhaussement des Sols

Les affouillements et exhaussement des sols sont soumis à autorisation dès lors que leur superficie est supérieure à 100 m² et supérieure à 2 mètres de hauteur.

Tous les affouillements et exhaussements doivent se conformer aux règles du PLU.

Stationnement

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

Les places de stationnement doivent être réalisées au sein du terrain d'assiette de l'opération.

Pour la réhabilitation ou la rénovation des constructions existantes, en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, est admis l'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 100 m de ladite opération.

Les aires de stationnement extérieures qui ne sont pas disposées sur des dalles de sous-sol doivent être plantées d'arbres. Un arbre minimum à moyen développement (minimum de 6 mètres à l'âge adulte) pour 8 places de stationnement sera requis.

Les places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction devront être non boxées.

Les dimensions des places de stationnement ne doivent pas être inférieures à 2,5 m x 5 m.

Modalités de calcul du stationnement

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre de place à réaliser est celui prévu aux articles 6-1 et 6-2 appliqué à la construction ou partie de la construction concernée.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées aux articles 6-1 et 6-2, toute tranche de logements commencés comptant pour une tranche entière. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier supérieur.

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.

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.

Liste des types de lucarnes admises :



rampante ou en chien couché



rampante (gerbière/meunière)



à deux pans dite jacobine



à demi-croupe (normande)



à croupe (capucine)

Desserte par les réseaux

Toute nouvelle construction autorisée doit respecter les prescriptions réglementaires en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Assainissement des eaux usées

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

Lorsqu'il existe, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Ainsi pour les constructions existantes et en l'absence de réseau public d'assainissement, les aménagements autorisés doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toutes les mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour la maîtrise des débits imposés par le gestionnaire.

Dans les secteurs où les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des ouvrages de rétention pourront être exigés.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées après étude de sol, sur la parcelle et le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Électricité, gaz, 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, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les logettes de desserte de gaz et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Collecte des déchets

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

Toute opération d'habitat collectif doit prévoir des dispositifs de valorisation des déchets (notamment de type tri sélectif des déchets ménagers, tri des déchets à la source, point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse, système de collecte séparée des biodéchets, ...).

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle s'applique dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, sauf impossibilité technique.

Prise en compte des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernés à plusieurs titres, notamment :

- Exploitant de réseau propre,
- Maître d'ouvrage lors de projets de travaux,

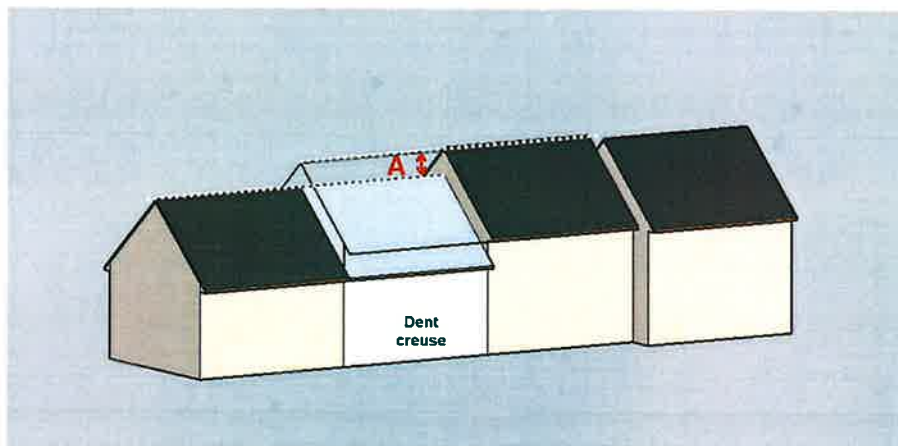
- Exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'informations sur la réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

SCHEMAS EXPLICATIFS

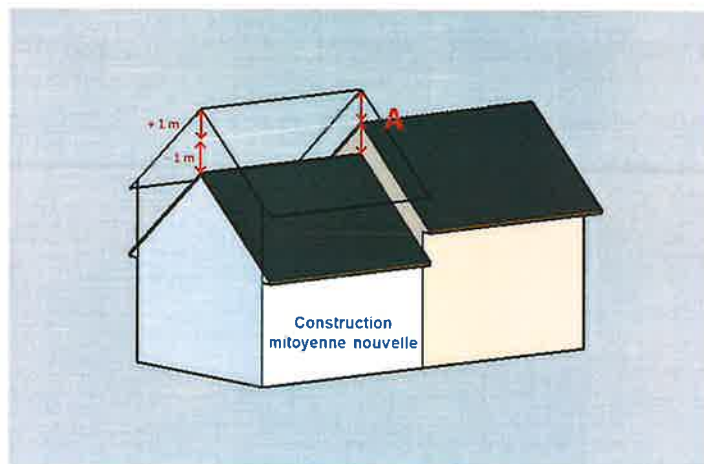
Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

Schéma n°1 (article 3.2 – Hauteur maximale)



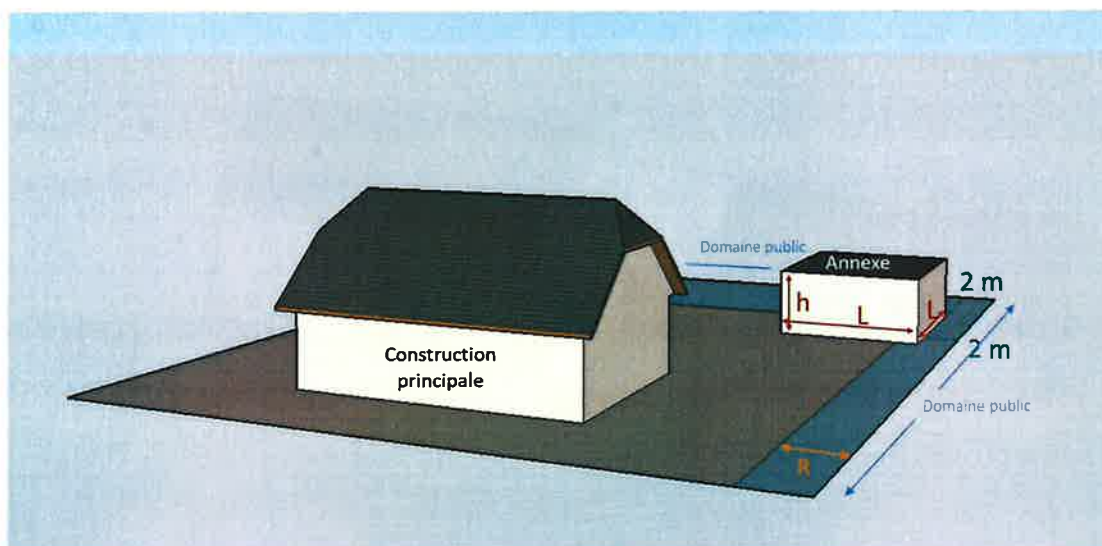
A : zone formée par le point le plus haut des toitures des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la hauteur maximum de la construction nouvelle doit être comprise.

Schéma n°2 (article 3.2 – Hauteur maximale)



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

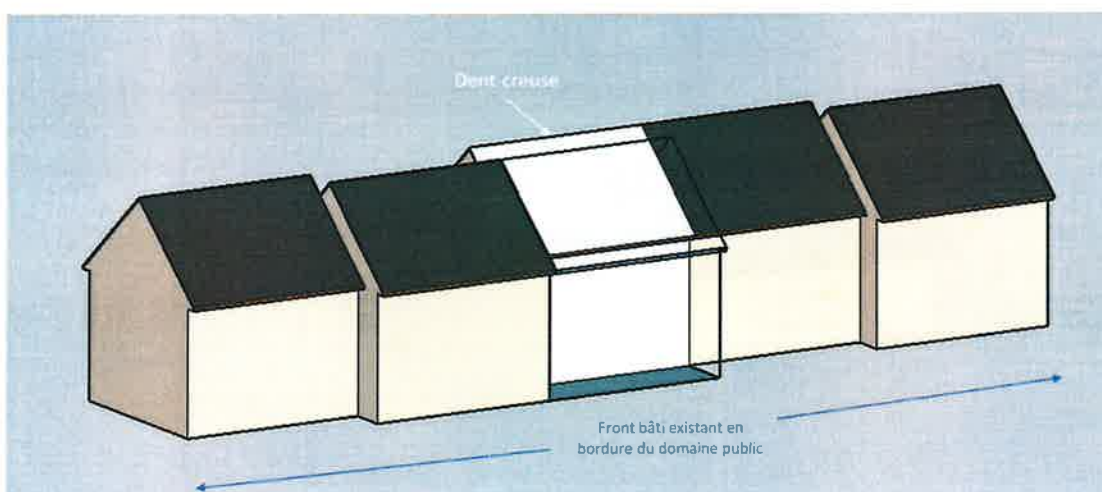
Schéma n°3 (article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)



L'implantation jusqu'à 2 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, des constructions et installations est autorisée pour les annexes à condition que leur hauteur maximum (H) ne dépasse pas 4 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public (L) ne dépasse pas 6 m.

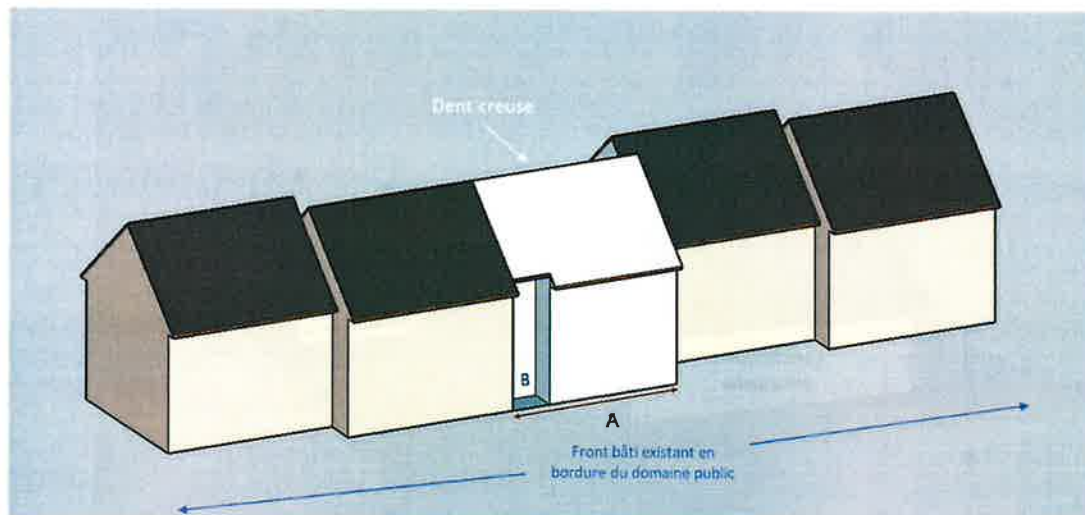
R : recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposé au règlement écrit du PLU

Schéma n°4 (article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)



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

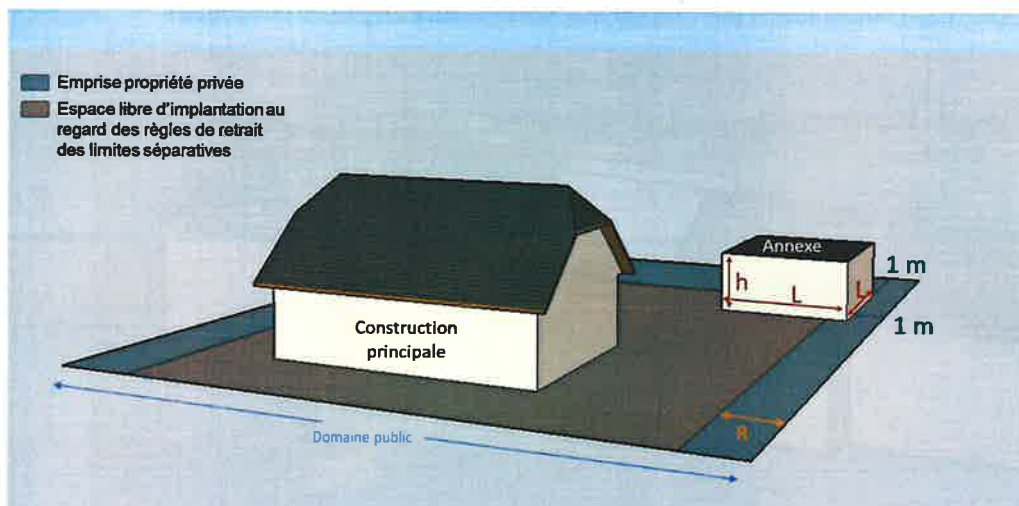
Schéma n°5 (article 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)



A : implantation de la construction d'une limite privative latérale à l'autre.

B : retrait partiel de la façade admis jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

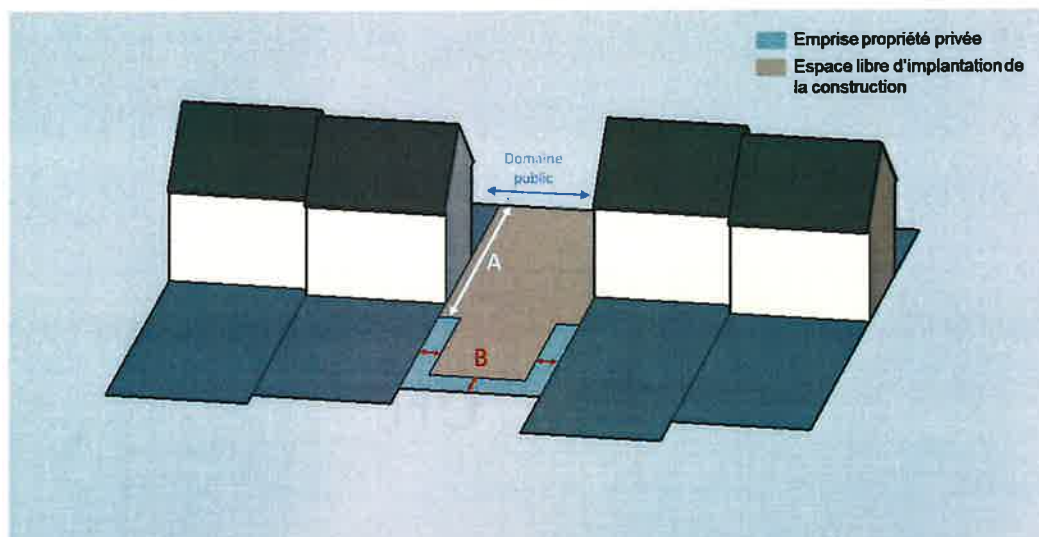
Schéma n°6 (article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives)



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes est autorisée à conditions que la hauteur maximum (h) ne dépasse pas 4 m et que la longueur mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m (L).

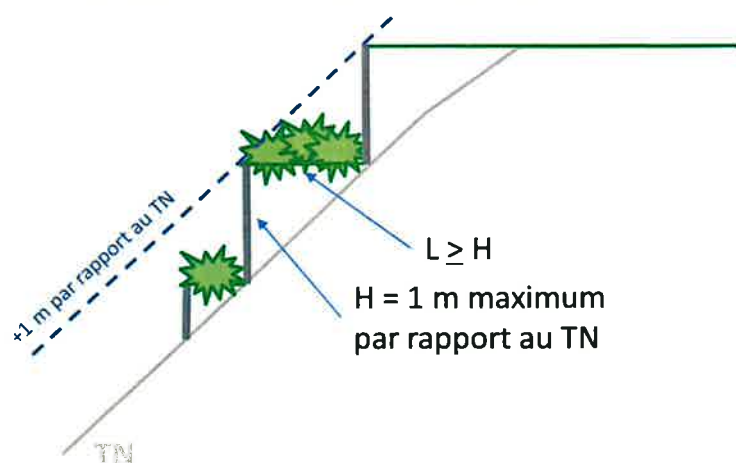
R : recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposé au règlement écrit du PLU

Schéma n°7 (article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives)



A : implantation en limite séparative sur une profondeur de 15 m maximum
B : au-delà de 15 m, application des règles relatives au retrait des limites séparatives prévues par le règlement écrit.

Schéma n°8 (article 5.3 – Gestion de la pente)



ZONES URBAINES : LA ZONE UH

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

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, pour la zone UH, 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.

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

1.1 – Sont interdits

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHc4 UHc4- oap1	UH3	UH2	UH1 UH1- oap2	UH1*	UHI1	UHI1*
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitat							
Logement							
Hébergement						X	X
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail						X	X
Restauration				X		X	
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle						X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Hôtels			X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques						X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X	X	X	X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle			X	X	X	X	X
Équipements sportifs			X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
Bureau						X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X

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.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, interdites par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi) :

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

Dans la zone de SUP 2 et 3 :

- l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

1.2 – Sont autorisés, à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UH :

A condition de disposer d'une ressource en eau potable suffisante sur le territoire communal, toute nouvelle construction à destination d'habitat, et toute extension, reconstruction et réhabilitation d'une construction existante ayant pour conséquence la création d'habitat.

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

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale,
- les piscines, à condition d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable, et d'un volume maximal de 50 m³,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

Dans les secteurs UH3, UH2, UH1, UH1-oap2 et UH1* :

- les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, à sous-destination d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et à sous destination de bureau, à conditions :
 - d'être mises en œuvre au sein ou en extension d'une construction principale existante à sous-destination de logement, dans la limite de 30% de sa surface de plancher totale,
 - et que la surface de plancher dédiée à ladite activité économique soit strictement inférieure à 80 m².

Dans les secteurs UH3 et UH2 :

- les constructions à sous-destination de restauration, à condition que la surface de plancher dédiée à ladite activité économique soit strictement inférieure à 200 m².

Dans les secteurs UH1* et UH1* :

- les constructions à sous-destination de restauration, à condition d'être mises en œuvre au sein ou en extension d'une construction principale existante à sous-destination de logement, et que la surface de plancher dédiée à ladite activité économique soit strictement inférieure à 200 m².

Dans les secteurs UH1 et UH1* :

- les nouvelles constructions, à condition de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires, ou/et les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Patrimoniale du PLU.

Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels.

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol, soumises à conditions par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi), à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz), sont admis :

- l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
- les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement,
- l'enlèvement de toutes plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la servitude I1 (zone de SUP 1) :

- sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire (GRTgaz) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute-pression sont admises toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L'urbanisation **du secteur UHc4-oap1** doit être réalisée par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

L'urbanisation **du secteur UH1-oap2** doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

- le nombre de logements sociaux obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements sociaux doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

Dans le **PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE n°1**, 30% des logements de l'opération doivent être affectés à du logement social pérenne, représentant un minimum de 30% de la surface de plancher totale de l'opération.

Dans l'ensemble de la zone UH, à l'exception des secteurs UH11 et UH1* :

- toute opération d'habitat de 10 à 14 logements doit affecter un minimum de 25% des logements de l'opération à du logement social pérenne, représentant un minimum de 25% de la surface de plancher totale de l'opération.
- toute opération d'habitat de 15 logements et plus doit affecter un minimum de 30% des logements de l'opération à du logement social pérenne, représentant un minimum de 30% de la surface de plancher totale de l'opération.

Pour les **constructions en bordure d'un LINEAIRE IDENTIFIE POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE :**

- Les constructions et installations nouvelles sont autorisées, à conditions (cumulatives) :
 - que le rez-de-chaussée soit affecté à la sous-destination artisanat et commerce de détail, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration ou locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,

- dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, de reconstruction ou de réhabilitation lourde des constructions existantes.
- Au rez-de-chaussée des constructions existantes, le changement de destination ou de sous-destination des locaux existants vers une sous-destination autre qu'artisanat et commerce de détail, restauration et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des constructions.

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 UHc4 et UHc4-oap1 : 0,60,
- dans le secteur UH3 : 0,35,
- dans le secteur UH2 : 0,20,
- dans les secteurs UH1, UH1-oap2, UH1*, UHI1 et UHI1* : 0,15.

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 PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser¹ :

- dans le secteur UHc4 et UHc4-oap1 : 13 m et RDC+2+C.
- dans le secteur UH3 : 13 m et RDC+2+C ou ATT.
- dans le secteur UH2 : 11 m et RDC+2+C.
- dans les secteurs UH1, UH1-oap2, UH1*, UHI1 et UHI1* : 9 m et RDC+1+C.

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,
- constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

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

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. (*voir schéma n°2*)

¹ Nomenclature utilisée :

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

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- dans le secteur UHc4 : 4 m,
- dans le secteur UHc4-oap1 : 2 m par rapport à la RD 1201 et l'Avenue des Ebeaux, et 4 m par rapport à la Rue des Prés Longs,
- dans les secteurs UH3, UH2, UH1, UH1-oap2, UH1*, UH1 et UH1* : 5 m.

Les stationnements souterrains (et leur rampe d'accès), qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, doivent respecter un recul de 3 m minimum.

L'implantation jusqu'à 2 m des voies et emprises publiques 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) (voir schéma n°3) :

- les annexes 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,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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

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

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

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 (voir schéma n°4). 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 (voir schéma n°5).

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

- les annexes de la construction considérée, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (*voir schéma n°6*)

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

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- 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 4 m à compter du bord de la margelle.

Les stationnements souterrains (et leur rampe d'accès), qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, doivent respecter un recul de 3 m minimum.

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). (*voir schéma n°7*).

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

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à :

- | | |
|--|------|
| - dans le secteur UH2 : | 6 m. |
| - dans les secteurs UH1, UH1-oap2, UH1*, UH1I et UH1I* : | 8 m. |

Cette distance n'est pas réglementée dans les secteurs UH3 et UHc4.

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.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

En cas d'extension de constructions existantes, la pente de la toiture doit rester identique à celle de la construction existante.

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales. Le débord de toit doit avoir une pente identique au reste du pan de toiture considéré.

Excepté dans le cas de construction avec attique, 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 de la ou des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

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

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

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

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. En cas de toiture plate, ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

Les toitures à pans doivent être équipés de dispositifs pour la retenue de la neige.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les verrières, les lucarnes, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), si leur surface n'excède pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),
- les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

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 couvertures de piscine, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

4.3 – Clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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.

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

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 2 m maximum.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1,20 m.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- en cas d'extension de clôtures existantes, pour la mise en œuvre d'un dispositif identique à l'existant, et à condition que le linéaire de clôture existant soit supérieur au linéaire de clôture nouvellement mis en œuvre,
- à la mise en œuvre de dispositifs anti-bruit, dont la nécessité devra être justifiée, et pour lesquels une attention devra être apportée quant à leur intégration dans le site.

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5.1 – Espaces verts

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

- **dans les secteurs UHc4 et UHc4-oap1 :** 20%,
- **dans le secteur UH3 :** 30%,
- **dans le secteur UH2 :** 40%,
- **dans les secteurs UH1, UH1-oap2, et UH1* :** 50%,
- **dans les secteurs UH11 et UH11* :** 60%.

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

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

5.2 – Plantations

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1 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 de 2 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°8*).
- concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel liés à la construction, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

Dans les secteurs UH2, UH1, UH1-oap2, UH1*, UH11 et UH11*, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 1 m par rapport aux limites séparatives, et 2 m par rapport au domaine public.

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 :

- | | |
|--|------|
| - dans les secteurs UHc4 et UHc4-oap1 : | 30%, |
| - dans le secteur UH3 : | 40%, |
| - dans le secteur UH2 : | 50%, |
| - dans les secteurs UH1, UH1-oap2 et UH1* : | 60%, |
| - dans les secteurs UH11 et UH11* : | 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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteurs
HABITATION / logement	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m², 1 place par logement. ▪ Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m², 3 places de stationnement par logement, ▪ Pour les opérations de plus de deux logements, 1/3 des places de stationnement doivent être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction. <p>Dans le cas d'une opération de 2 logements et plus ou d'un lotissement de 2 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée de 2 logements compte pour une place.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements en accession sociale, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p>
HABITATION / hébergement	Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / restauration/ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	

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

6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitat, 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

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) 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, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme, sauf contrainte technique justifiée.

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

7.2 – La voirie

Les 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 % et la largeur d'emprise de ces voies, sauf contrainte technique, doit être supérieure ou égale à 5m.

Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigé, pour les piétons et les cycles.

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

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES URBAINES : LA ZONE UE

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.

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, interdites par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi) :

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

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

Dans la zone UE, hors secteur UEr :

- 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 condition :
 - 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.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination d'hébergement, sous réserve d'être inclus dans une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services public préexistant, dans la limite de 20% de sa surface de plancher.
- les installations et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de terrains familiaux destinés à l'accueil de gens du voyage en phase de sédentarisation,

Dans le secteur UEr :

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol, soumises à conditions par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi), à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz), sont admis :

- l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,

- les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement,
- l'enlèvement de toutes plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la servitude I1 (zone de SUP 1) :

- sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire (GRTgaz) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute-pressure sont admises 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

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

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

- les annexes de la construction considérée, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (voir schéma n°6)

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

4.2 – Aspect des toitures

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

4.3 – Clôtures

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

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

5.2 – Gestion de la pente

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

5.3 – Espaces perméables

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

ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES URBAINES : LA ZONE UX

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 UX :

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, interdites par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi) :

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UX :

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - d'autres équipements recevant du public.

Dans le secteur UXa :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination d'industrie, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que leurs annexes.

Dans le secteur UXac :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous destination d'industrie et d'artisanat et commerce de détail, ainsi que leurs annexes.

Dans les secteurs UXc et UXc-oap5 :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous destination d'artisanat et commerce de détail, et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que leurs annexes.

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol, soumises à conditions par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Dans la zone servitude I3 (non aedificandi et non sylvandi), à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz), sont admis :

- l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
- les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement,

- l'enlèvement de toutes plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la servitude I1 (zone de SUP 1) :

- sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire (GRTgaz) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute-pressure sont admises 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

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser : 9 m.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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'à 2 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m.

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Non réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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, ...).

Les teintes des matériaux employés en façade doivent être basées sur des gris colorés et l'emploi du bois naturel ou peint est autorisé.

Les façades sans ouvertures en vis-à-vis des voiries départementales sont interdites.

Les façades bordant les voiries départementales doivent comporter au minimum 20% de surfaces vitrées.

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.

4.2 – Aspect des toitures

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

4.3 – Clôtures

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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.

Pour les constructions existantes ou à créer, les abords des voiries départementales doivent être aménagés en espaces verts et plantés sur une largeur minimum de 2 m.

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

5.2 – Gestion de la pente

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

5.3 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40% des espaces libres de toute construction.

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 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES A URBANISER :
LA ZONE 1AUH3-OAP3

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

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	1AUH3-oap3
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	X
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	X
Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	X
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

1AUH3-oap3

Dans l'ensemble de la zone 1AUH3-oap3, 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 autorisés, à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUH3-oap3 :

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

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale,
- les piscines, à condition d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable, et d'un volume maximal de 50 m³,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

L'ouverture à l'urbanisation **de la zone 1AUH3-oap3** doit être réalisée par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans le **PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE n°2**, au minimum 28 logements doivent être affectés à du logement social en accession pérenne.

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 la zone 1AUH3-oap3 : 0,35.

Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol de la construction doit être inférieure à 6 m².

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.

3.2 – Hauteur maximale

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

- dans la zone 1AUH3-oap3 : 13 m et RDC+2+C ou ATT.

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.

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. (voir schéma n°1)

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. (voir schéma n°2)

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

² Nomenclature utilisée :

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

Les stationnements souterrains (et leur rampe d'accès), qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, doivent respecter un recul de 3 m minimum.

L'implantation jusqu'à 2 m des voies et emprises publiques 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) (*voir schéma n°3*) :

- les annexes 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,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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) :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

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 (*voir schéma n°4*). 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 (*voir schéma n°5*).

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

- les annexes de la construction considérée, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (*voir schéma n°6*)

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,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- 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 4 m à compter du bord de la margelle.

Les stationnements souterrains (et leur rampe d'accès), qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, doivent respecter un recul de 3 m minimum.

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). (*voir schéma n°7*).

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

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Cette distance n'est pas 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).

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.

L'installation de dispositifs de chauffage et/ou climatisation est autorisée en façade, sous réserves d'un positionnement au sol, et d'une bonne intégration paysagère.

La fermeture des balcons est interdite pour l'habitat collectif.

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

En cas d'extension de constructions existantes, la pente de la toiture doit rester identique à celle de la construction existante.

Les toitures doivent être à deux pans. Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes des constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales. Le débord de toit doit avoir une pente identique au reste du pan de toiture considéré.

Excepté dans le cas de construction avec attique, 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 de la ou des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

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

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

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

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. En cas de toiture plate, ils ne doivent pas dépasser l'acrotère. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

Les toitures à pans doivent être équipées de dispositifs pour la retenue de la neige.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les verrières, les lucarnes, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), si leur surface n'excède pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),
- les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

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 couvertures de piscine, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.

4.3 – Clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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.

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

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 2 m maximum.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1,20 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,
- en cas d'extension de clôtures existantes, pour la mise en œuvre d'un dispositif identique à l'existant, et à condition que le linéaire de clôture existant soit supérieur au linéaire de clôture nouvellement mis en œuvre,
- à la mise en œuvre de dispositifs anti-bruit, dont la nécessité devra être justifiée, et pour lesquels une attention devra être apportée quant à leur intégration dans le site.

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5.1 – Espaces verts

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

- **dans la zone 1AUH3-oap3 :** 30%.

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

5.2 – Plantations

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1 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 de 2 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°8*).
- concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel liés à la construction, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans la zone 1AUH3-oap3 :** 40%.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteurs
HABITATION / logement	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m², 1 place par logement. ▪ Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m², 3 places de stationnement par logement, ▪ Pour les opérations de plus de deux logements, 1/3 des places de stationnement doivent être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction. <p>Dans le cas d'une opération de 2 logements et plus ou d'un lotissement de 2 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée de 2 logements compte pour une place.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les logements en accession sociale, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, le nombre de stationnements à produire en application des règles ci-dessus peut-être réduit de 15 % si au moins deux véhicules propres en autopartage sont mis à disposition.</p>
HABITATION / hébergement	Le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / restauration/ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	

6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitat, 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

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) 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, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme, sauf contrainte technique justifiée.

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

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

7.2 – La voirie

Les 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 % et la largeur d'emprise de ces voies, sauf contrainte technique, doit être supérieure ou égale à 5m.

Une continuité de circulation entre l'espace collectif privé et l'espace public est exigé, pour les piétons et les cycles.

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

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

**ZONES A URBANISER :
LA ZONE 1AUX-OAP4**

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 1AUX-oap4 :

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUX-oap4 :

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination d'industrie, ainsi que leurs annexes.

L'ouverture à l'urbanisation **de la zone 1AUX-oap4** doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser : 9 m.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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'à 2 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m.

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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, ...).

Les teintes des matériaux employés en façade doivent être basées sur des gris colorés et l'emploi du bois naturel ou peint est autorisé.

Les façades sans ouvertures en vis-à-vis des voiries départementales sont interdites.

Les façades bordant les voiries départementales doivent comporter au minimum 20% de surfaces vitrées.

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.

4.2 – Aspect des toitures

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

4.3 – Clôtures

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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.

Pour les constructions existantes ou à créer, les abords des voiries départementales doivent être aménagés en espaces verts et plantés sur une largeur minimum de 2 m.

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

5.3 – Gestion de la pente

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40% des espaces libres de toute construction.

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 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES A URBANISER : LA ZONE 2AU

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

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

1.1 – Sont interdits

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

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

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m².

~~Non-règlementé.~~

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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

Non règlementé.

ARTICLE 6 : Stationnement

Non règlementé.

ZONES AGRICOLES : LA ZONE A

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

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

1.1 – Sont interdits

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, interdites par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi) :

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

Dans la zone A, y compris les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone,

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

- les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, et les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
 - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
 - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - ne soit édifié qu'un seul local de surveillance par exploitation, qu'il ne dépasse pas 80 m² total de surface de plancher et soit inclus dans un des bâtiments de l'exploitation,
 - les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles, et d'être en lien avec l'activité agricole préexistante,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
- que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et 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 qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
- une annexe non habitable et une piscine 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 l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
 - que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
 - que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit pas créé plus de 4 logements par construction,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.
- la restauration ou la reconstruction des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants,
- l'extension des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants à conditions que :
 - ces constructions soient destinées à une activité professionnelle saisonnière,
 - l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à l'échéance du PLU,
 - les travaux poursuivent également un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

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

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

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

A 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, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et 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 qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
- le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
 - que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
 - que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit pas créé plus de 4 logements par construction,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol, soumises à conditions par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi), à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz), sont admis :

- l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
- les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement,
- l'enlèvement de toutes plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la servitude I1 (zone de SUP 1) :

- sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire (GRTgaz) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute-pression sont admises 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

Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m², la surface cumulée de l'emprise au sol des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².

Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m².

3.2 – Hauteur maximale

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

- pour la réhabilitation et/ou l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : la hauteur de la construction existante, éventuellement majorée d'un mètre maximum sous réserve que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 7,5 m,
- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m.

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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'à 2 m des voies et emprises publiques 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) (voir schéma n°3) :

- les annexes 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,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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

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

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 cm par rapport à la façade existante est toléré, et quel que

soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée ($d \geq h/2$), avec un minimum de 4 m.

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

- les annexes de la construction considérée, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (voir schéma n°6)

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

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- 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 4 m à compter du bord de la margelle.

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

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

Les constructions autorisées, de par leur 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.

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

4.3 – Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,80 m.

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

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

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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.

5.3 – Gestion de la pente

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

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 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 2 m par rapport aux limites séparatives et 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°8*).
- concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel liés à la construction, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

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

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.

5.4 – 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.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, 2 places de stationnement par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

En l'absence de réseau public d'AEP, 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. Pour rappel, l'utilisation d'une eau prélevée dans un milieu naturel en vue d'une consommation humaine doit être autorisée par arrêté préfectoral (cf. article L1321-6 du Code de la santé publique).

ZONES NATURELLES : LA ZONE N

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

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

1.1 – Sont interdits

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS :

- les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, interdites par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi) :

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

1.2 – Sont autorisés, sous conditions particulières

Dans la zone N, les secteurs Ne, Nc, Nr, Nm et Nls, les STECAL n°1 à 10, y compris les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels.

A 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 justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et 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 qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,

- pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
 - que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
 - que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit pas créé plus de 4 logements par construction,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL n°1 et le STECAL n°2, à condition d'une bonne intégration dans le site :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elle soit à destination d'industrie.

Dans le STECAL n°8, à condition d'une bonne intégration dans le site :

- la réfection et l'extension de la construction existante, à condition qu'elle soit à sous-destination d'équipement d'intérêt collectif et service public.

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

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- **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 et de ses fonctionnalités hydrauliques,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
 - 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.

Dans les **ZONES HUMIDES POTENTIELLES**, les dispositions ci-avant sont applicables en cas de présence avérée d'une zone humide.

A 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, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et 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 qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
- une annexe non habitable et une piscine 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 l'annexe et la piscine soient implantées à moins de 10 m de la construction principale, et l'annexe ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.
 - le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
 - que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
 - que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit pas créé plus de 4 logements par construction,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

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

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :

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

Dans les secteurs **Ne** :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux, aménagements légers et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- dans le **STECAL n°4**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, à condition qu'elle soit à sous-destination d'autre hébergement touristique en lien avec le fonctionnement du terrain de camping, et/ou à sous-destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, et/ou d'habitat dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- dans le **STECAL n°5**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, à condition qu'elle soit à sous-destination d'hôtel et/ou d'hébergement dédié au personnel de l'établissement.

Dans les secteurs **Nc** :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion des sites de camping,
- dans le **STECAL n°3**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les nouvelles constructions à sous-destination d'autre hébergement touristique, dans la limite de 920 m² de surface de plancher totale pour l'ensemble des constructions.

Dans les secteurs Nr :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations et travaux divers, ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires à l'apport de matériaux inertes devant participer à la remise à niveau topographique du secteur considéré et qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole ou à l'exploitation forestière.

Dans les secteurs Nm :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations et travaux divers, à condition qu'ils soient nécessaires au stockage temporaire de matériaux inertes, liés à une activité artisanale.

Dans les secteurs Ntl :

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires aux activités touristiques existantes,
- dans le **STECAL n°6**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, à condition qu'elle soit à sous-destination d'hôtel,
- dans le **STECAL n°7**, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, l'extension de la construction existante, et le changement de destination des locaux existants, à condition qu'ils soient à sous-destination d'hébergement dédié au personnel de l'établissement et touristique.

A 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, si leur surface de plancher est supérieure à 50 m² (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) et d'une piscine, par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m² de surface de plancher,
 - que cette extension ne génère pas la création de logements supplémentaires, et 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 qu'elles respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - pour la piscine, de la disponibilité de la ressource en eau à long terme, et d'un volume maximal de 50 m³.

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol, soumises à conditions par le règlement des zones rouges du PPRn, auquel on se reportera (pièce n°4-4 du PLU).

Dans la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi), à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz), sont admis :

- l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
- les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement,
- l'enlèvement de toutes plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la servitude I1 (zone de SUP 1) :

- sont admis, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- A condition d'avoir consulté l'organisme gestionnaire (GRTgaz) sur la compatibilité du projet avec la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute-pressure sont admises 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

Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m², la surface cumulée de l'emprise au sol des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².

Dans le **STECAL n°1** :

- l'emprise au sol de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 80 m² par construction existante, ou 160 m² dans le cas d'une extension ne concernant qu'une seule des constructions existantes, à échéance du PLU ; dans ce cas, l'extension de la seconde construction est interdite.

Dans le **STECAL n°2** :

- l'emprise au sol de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 80 m².

Dans le **STECAL n°5** :

- l'emprise au sol de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Dans les **STECAL n°6** :

- l'emprise au sol de l'extension des constructions autorisée ne doit pas excéder 10% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Dans le **STECAL n°7** :

- l'emprise au sol de l'extension des constructions autorisée ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Dans le **STECAL n°8** :

- l'emprise au sol de la totalité de la construction après extension autorisée ne doit pas excéder 200 m².

3.2 – Hauteur maximale

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

- pour la réhabilitation et/ou l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : la hauteur de la construction existante, éventuellement majorée d'un mètre maximum sous réserve que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 7,5 m,
- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m.

Dans les **STECAL n°1, n°2, n°4, n°5, n°6, n°7** :

- la hauteur de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Dans le **STECAL n°3** :

- la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 7,5 m.

Dans le **STECAL n°8** :

- la hauteur de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 9 m.

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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'à 2 m des voies et emprises publiques 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) (voir schéma n°3) :

- les annexes 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,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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

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

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD 1201 et de 18 m par rapport à l'axe des RD15, RD23 et RD 41a. Des adaptations de cette disposition peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction considérée ($d \geq h/2$), avec un minimum de 4 m.

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

- les annexes de la construction considérée, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (voir schéma n°6)

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

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- 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 4 m à compter du bord de la margelle.

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

3.5 – Implantation sur une même unité foncière

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

Les constructions autorisées, de par leur 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 aux choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

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

4.3 – Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,60 m.

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

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

Toute clôture doit faire l'objet d'une autorisation.

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.

5.3 – Gestion de la pente

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

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 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 2 m par rapport aux limites séparatives et 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°8*).
- concernant les ouvrages de soutènement en décaissement du terrain naturel liés à la construction, ils ne peuvent excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

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

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

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.

5.4 – 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.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, 2 places de stationnement par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

En l'absence de réseau public d'AEP, 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. Pour rappel, l'utilisation d'une eau prélevée dans un milieu naturel en vue d'une consommation humaine doit être autorisée par arrêté préfectoral (cf. article L1321-6 du Code de la santé publique).