

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de CERNEX



Révision du PLU

PIECES N°3 **REGLEMENT ECRIT**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 17/06/2021, arrêtant le projet de révision du PLU de CERNEX.

Le Maire,
Vincent TISSOT

Territoires
— **demain**

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments	3
Modalités de calcul de l'emprise au sol	3
Modalités de calcul de la hauteur	4
Définition d'une comble	5
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	5
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives	7
Modalités de calcul de l'implantation sur une même propriété	8
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
Modalités de calcul des espaces verts	8
Modalités de calcul des espaces perméables	9
Affouillement – Exhaussement des Sols	9
Modalités de calcul du stationnement	9
Accès	9
Voirie	10

LEXIQUE

Lexique	11
---------	----

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

Zone UH, composée des secteurs UHc, UHh et UHhI

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	17
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Chapitre III : Equipements et réseaux	31

Zone UE

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Chapitre III : Equipements et réseaux	37

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future "AU"

Zone AUHc,

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	38
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Chapitre III : Equipements et réseaux	47

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

Zone A,

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Chapitre III : Equipements et réseaux	55

Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

Zone N, dont le secteur Ne

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	56
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre III : Equipements et réseaux	63

Dispositions Générales

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur réglementaire.

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

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

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol

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

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

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

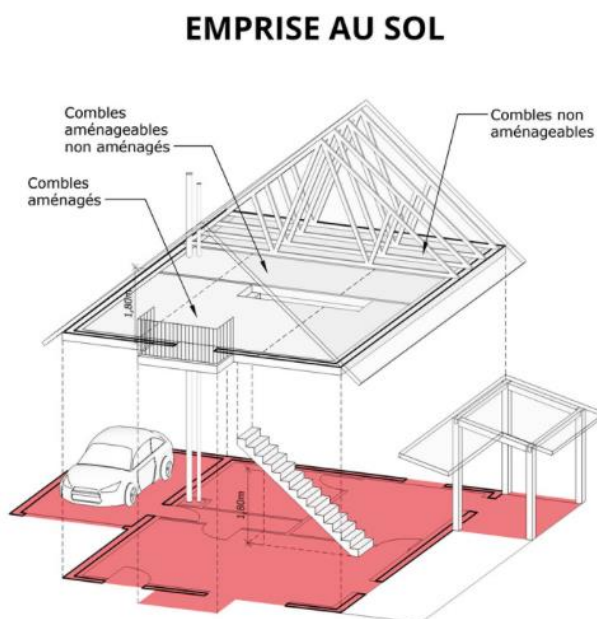
- les piscines, non couvertes,
- les constructions annexes non accolées,
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

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 du tènement foncier considéré.

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.



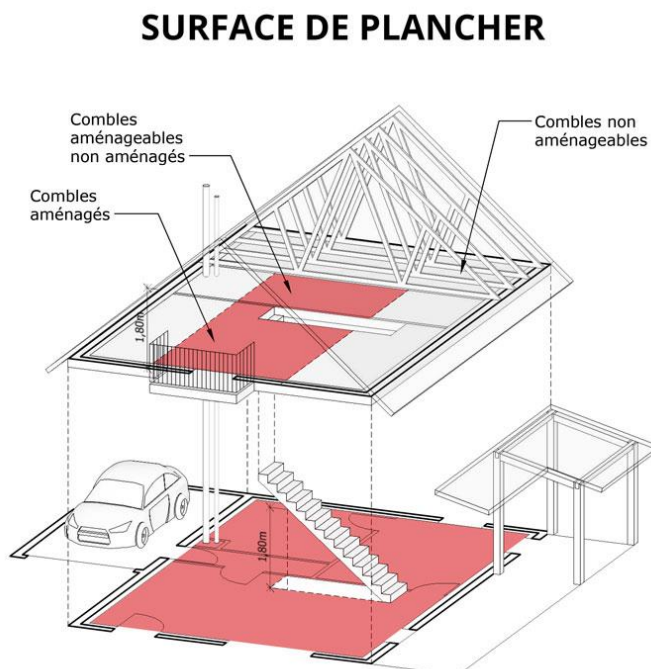
Dispositions Générales

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.



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 le plus défavorable entre son point le **plus haut** et son point le **plus bas** tel que défini ci-dessous. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux.

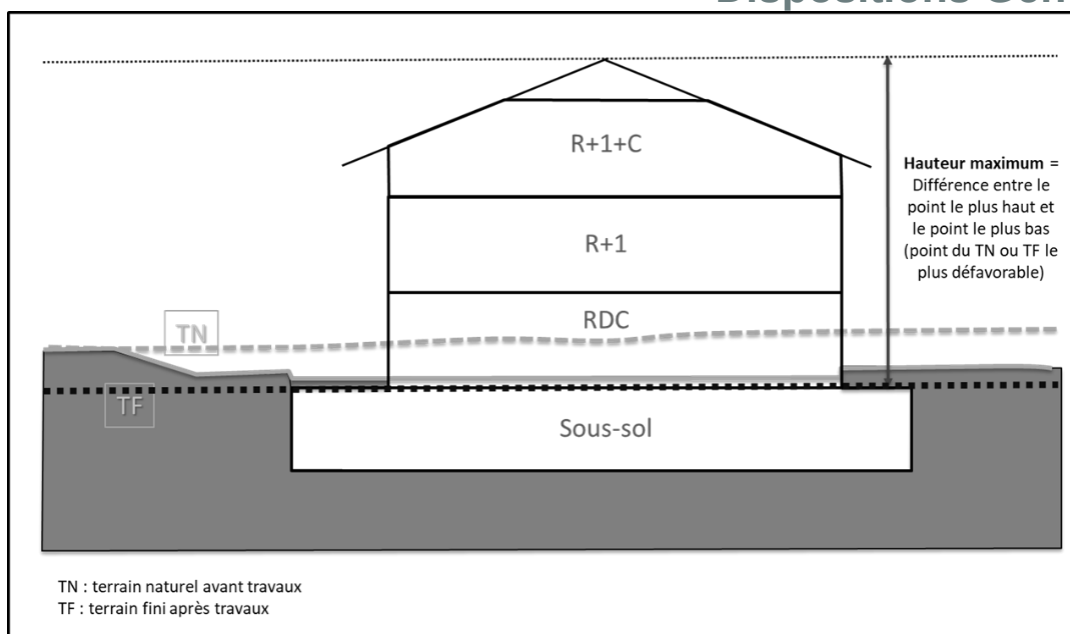
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Le point le plus bas correspond au niveau du terrain fini ou naturel, avant ou après travaux.

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

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

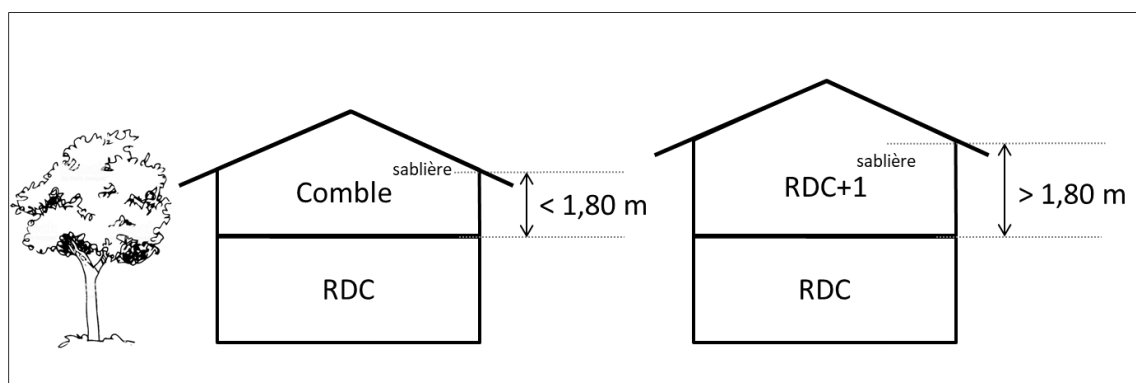
Dispositions Générales



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

Définition d'un comble

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



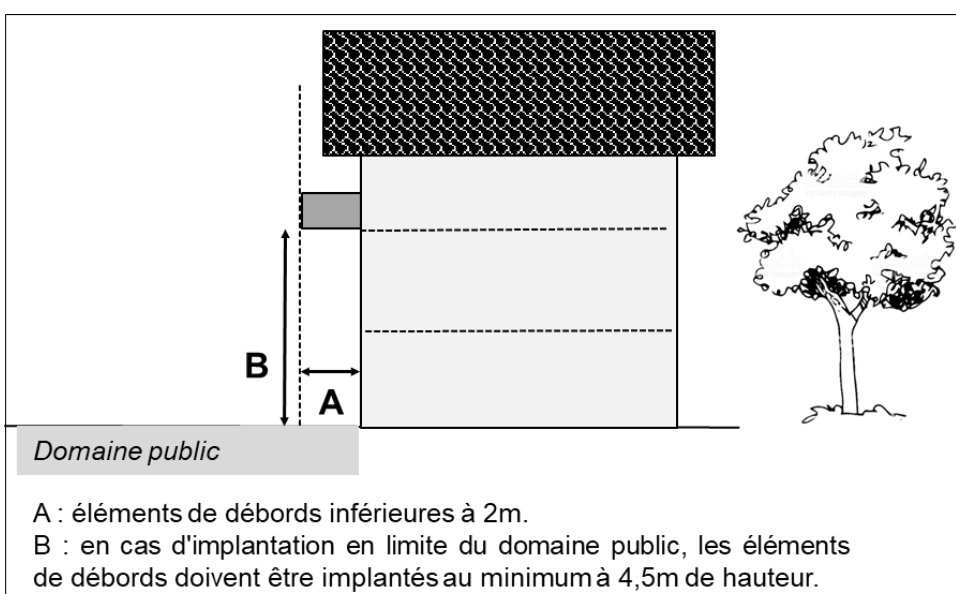
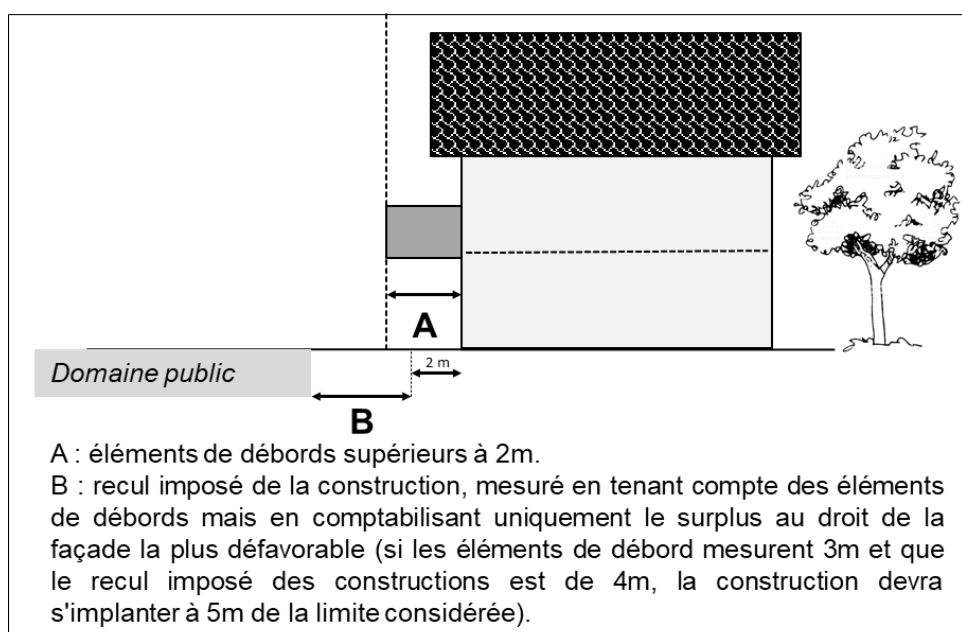
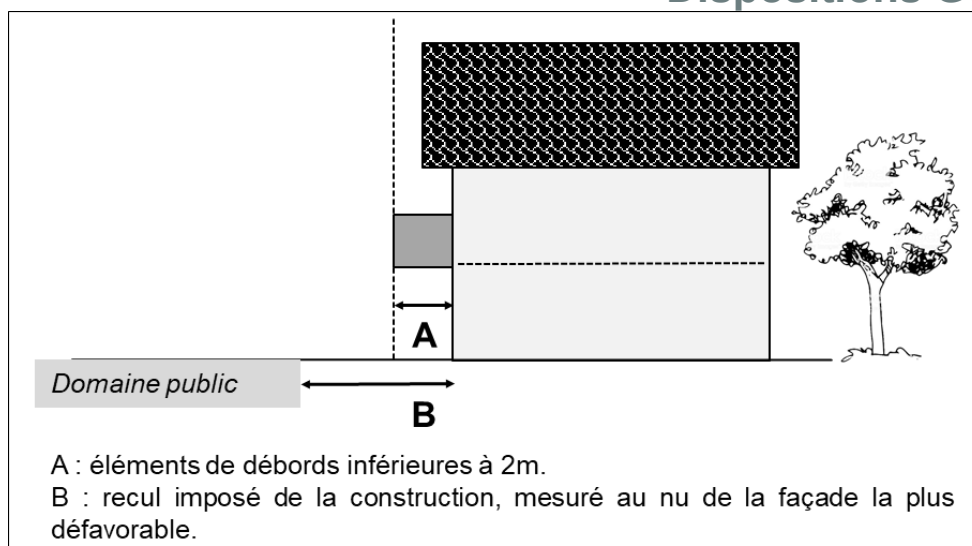
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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

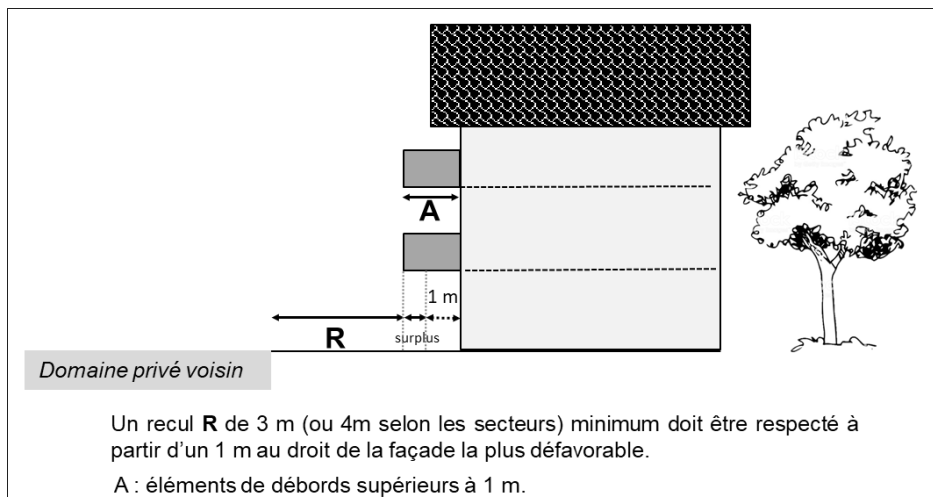
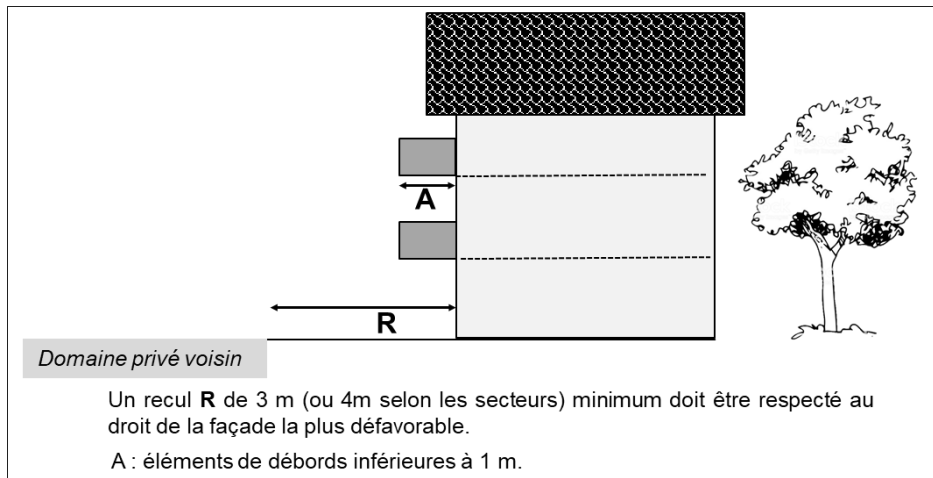
Dispositions Générales



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, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m.

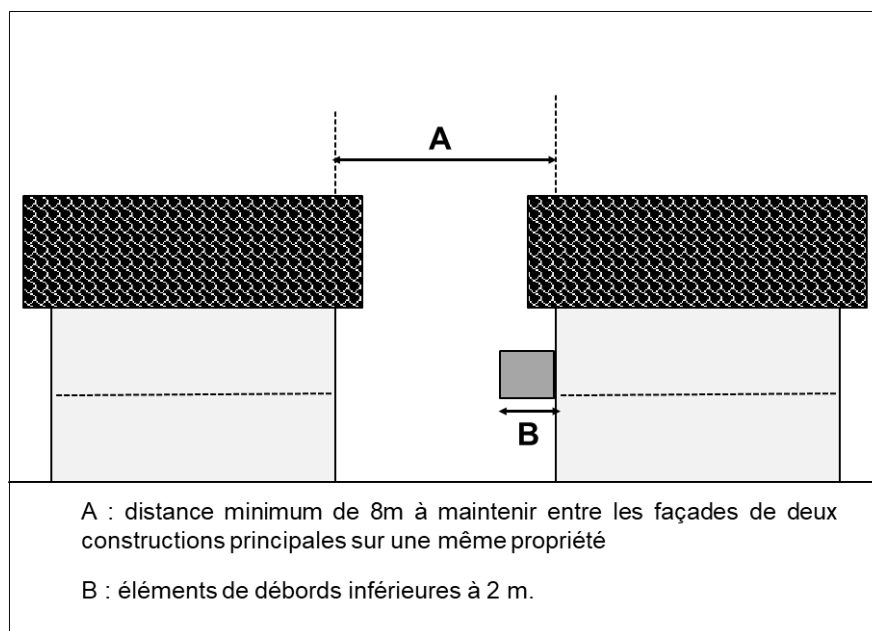
Au-delà, le surplus sera pris en compte.



En cas de division d'un tènement bâti existant, le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit demeurer inférieur au recul maximum 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.



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, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de 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.

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 peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction (en toiture ou en façade), et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation 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.

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 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 réalisées 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.

Pour les affouillements et exhaussements plus modestes ils doivent se conformer aux règles existantes.

Réglementation :

		Superficie du remblai		
		0 < S < 100 m ²	100m ² < S < 2 ha	Plus de 2 hectares
Hauteur de l'exhaussement	Moins de 2 mètres	Pas de procédure	Pas de procédure	Pas de procédure
	Plus de 2 mètres	Pas de procédure	Déclaration préalable	Permis d'aménager

Modalités de calcul du 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 aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

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.

Dispositions Générales

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.

LEXIQUE

Affouillement

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.

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

Une annexe est une construction secondaire, 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 entre les deux constructions (sur la même unité foncière que la construction principale) afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Ainsi, un garage, une remise, un abris jardin, un abris bois, une piscine, ... peuvent être considérés comme une annexe.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination est l'action qui consiste à modifier la vocation ou l'usage d'une construction, avec ou sans réalisation de travaux.

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

Une clôture est une construction, movable ou amovable, qui a pour fonction de restreindre l'accès des tiers à un espace bâti ou non bâti.

Une haie, un mur ou un muret, un portail ou même une barrière levante constituent une clôture au sens du code de l'urbanisme.

Une clôture peut être implantée en limite de propriété ou non.

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.

Coupe – abattage d’arbre – défrichage

La coupe est une opération régulière en sylviculture.

L'abatage revêt un caractère occasionnel ou accidentel.

Le défrichage consiste, en arrachant les végétaux, à changer la destination d'un terrain.

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.

Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Une emprise publique est ainsi un espace qui appartient au domaine public de la collectivité publique. Les cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, ... constituent par exemple des emprises publiques. Par ailleurs, au-delà de la chaussée et des accotements, les talus d'une voie publique ou les terrains avoisinants des voies publiques peuvent également constituer des emprises publiques s'ils appartiennent à la collectivité publique.

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 de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le lien physique peut être assuré par une porte de communication entre la construction existante et son extension ou par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principale).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

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

Habitations légères de loisir :

Au sens du code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

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.

Local accessoire

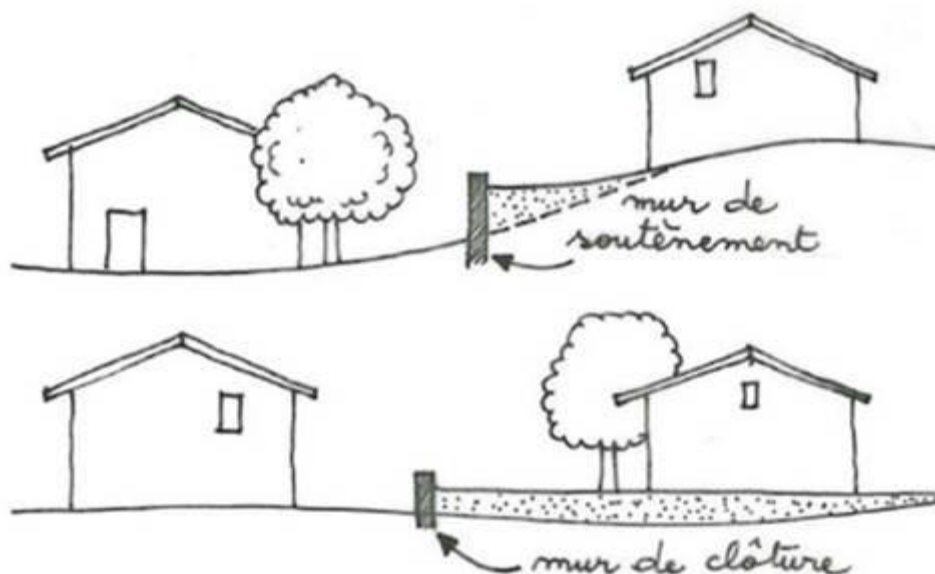
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Mur de soutènement

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

Le **mur de soutènement** a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet)

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un **mur de clôture** le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (jurisprudence : CE, 18 nov. 1992, no 97363, Cnede Fuveau).



Source 1 - CAUE de la Gironde

Sous-destination

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
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 commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
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 et accessoirement la présentation de biens.
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des 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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.
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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tènement foncier

Un tènement foncier représente une unité foncière d'un seul tenant (c'est-à-dire appartenant à un propriétaire unique), pouvant être constitué de plusieurs parcelles.

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 côte 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.

Toitures terrasses / toitures plates

Une toiture est qualifiée de « plate » dès lors que sa pente est inférieure à 5% et qu'elle est inaccessible (sauf pour l'entretien ou des réparations exceptionnelles) aux piétons.

Une toiture plate est qualifiée de « terrasse » dès lors qu'elle est directement accessible depuis la construction à laquelle elle est rattachée.

Voies

Une voie, privée ou publique, peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

Voies privées

Les voies privées sont des voies n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité publique, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...). Ainsi une voie privée peut être ouverte à la circulation publique.

Voies publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie publique ne se confond pas avec l'emprise publique.

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

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

1.1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone UH, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites pour les constructions neuves et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2 :

- destination d'exploitation agricole (à l'exception de celles déjà existantes à la date d'opposabilité du PLU),
- destination d'exploitation forestière,
- sous-destination de commerce de gros,
- sous-destination de cinéma,
- sous-destination de salle d'art et de spectacle,
- sous-destination d'équipements sportifs,
- sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- sous-destination d'industrie ou d'entrepôt,

Dans les secteurs UHh et UHhI, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites pour les constructions neuves et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2 :

- à sous-destination d'autres équipements recevant du public.

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- 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 motorisés et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UH :

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

- les constructions à destination de commerce et d'activité de service, à conditions qu'elles soient à sous-destination :
 - de restauration,
 - d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques,
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions 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'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition d'être à sous-destination de bureau,
- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes accolées ou non, des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,
- une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.

Dans le secteur UHh1 :

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

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

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

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

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

- toute opération d'habitat de 8 logements et plus doit affecter un minimum de 20% de ses logements à des logements sociaux.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- dans le secteur UHc : 0,30,
- dans le secteur UHh : 0,25,
- dans le secteur UHhl : 0,20.

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

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,
- 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: 9 m et RDC/RDCS+1+C.

Pour le cas des constructions admettant une toiture plate ou végétalisée, la hauteur de cette partie de la construction est limitée à 3,5 m.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère pour les toitures plates.

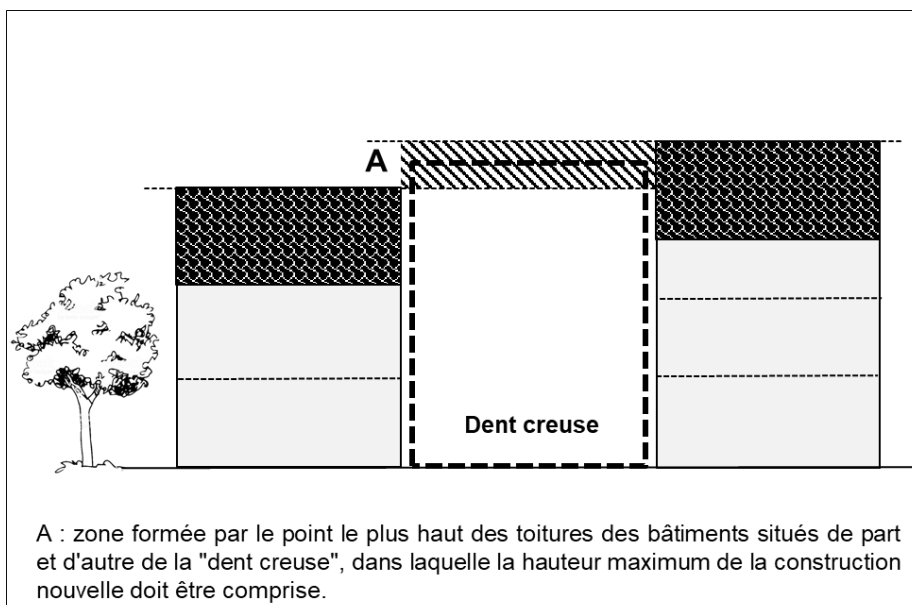
Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

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

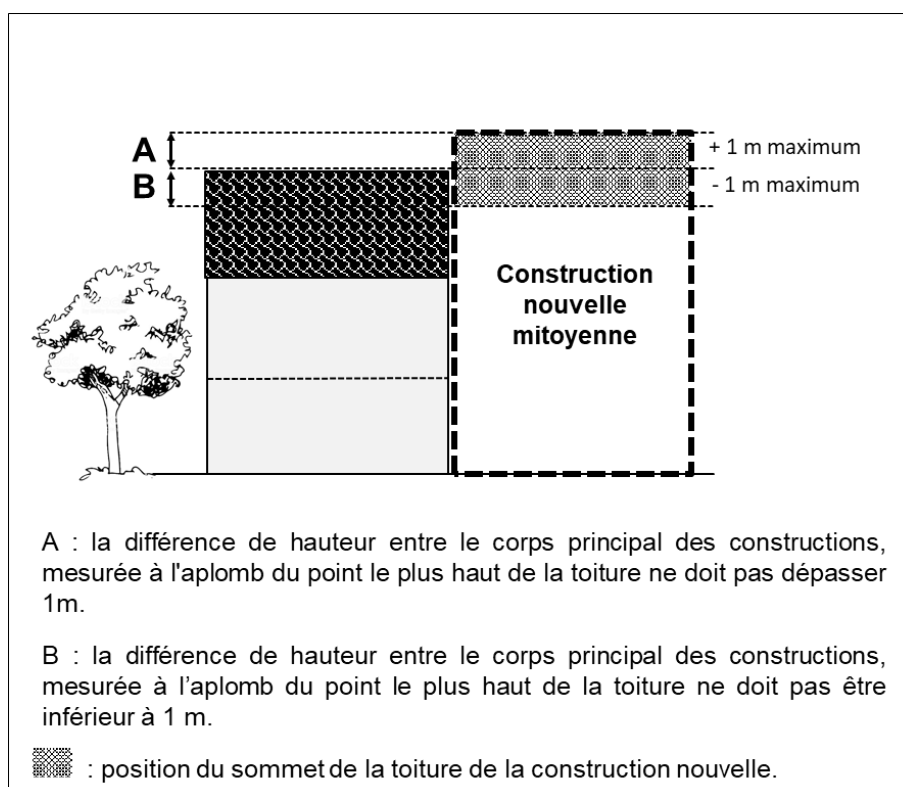
En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction ou de l'installation doit être comprise dans une zone formée par le point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de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

¹ Nomenclature utilisée :

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



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 peut excéder plus ou moins 1 m.



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

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS), la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 10% par rapport à la hauteur en vigueur dans le secteur considéré.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

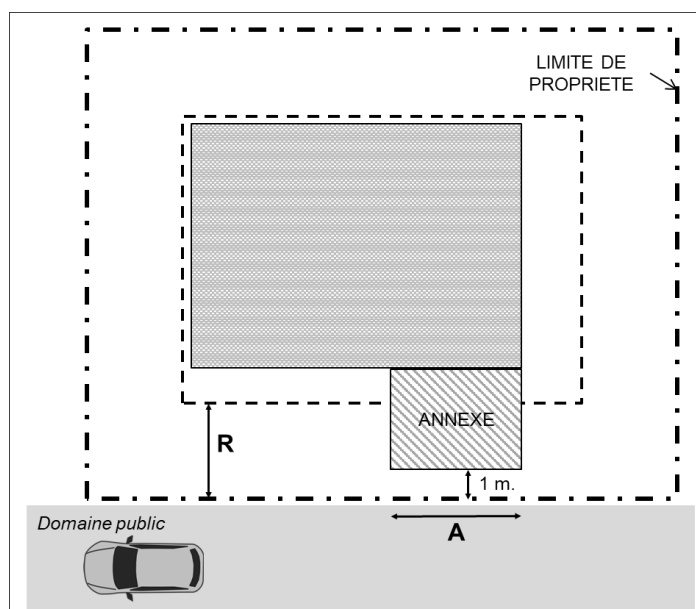
- 18 m par rapport à l'axe des RD23, RD23A et RD27,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

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

- dans les secteurs UHh et UHhl : 5 m,
- dans le secteur UHc : 4 m.

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

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,



L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer des constructions et installations est autorisée pour les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public (A) ne dépasse pas 6 m.

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

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

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises 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) :

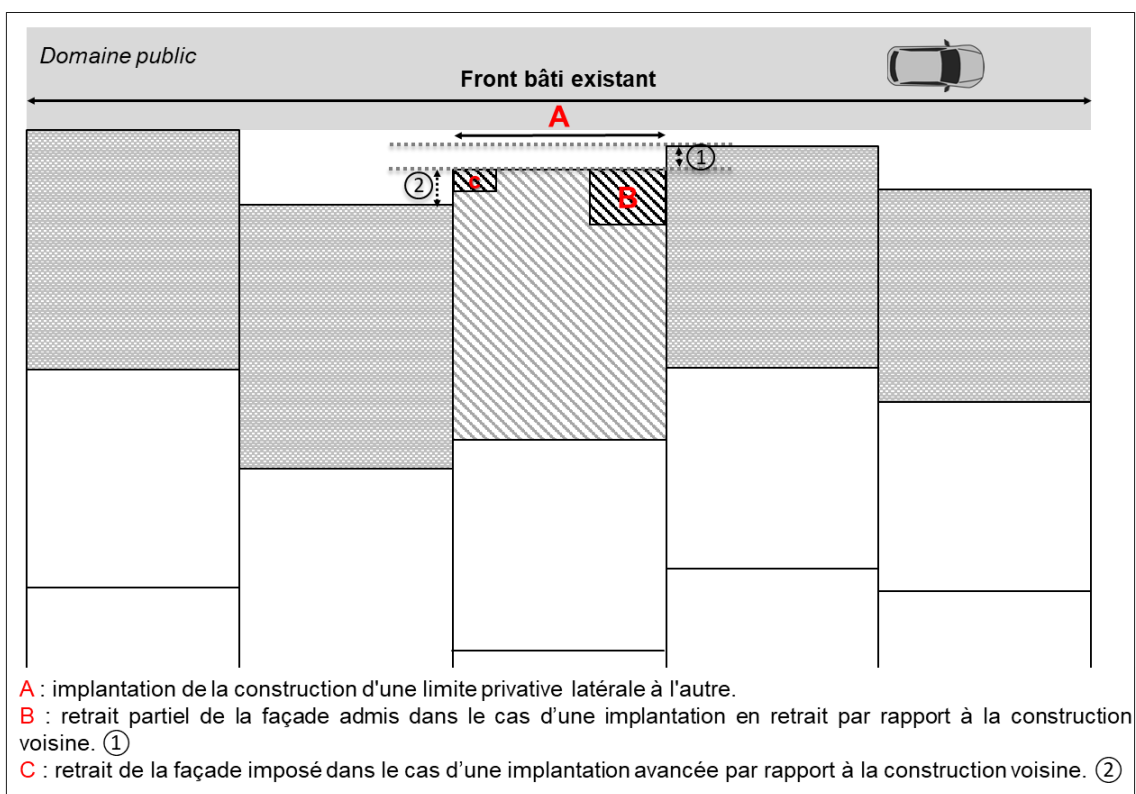
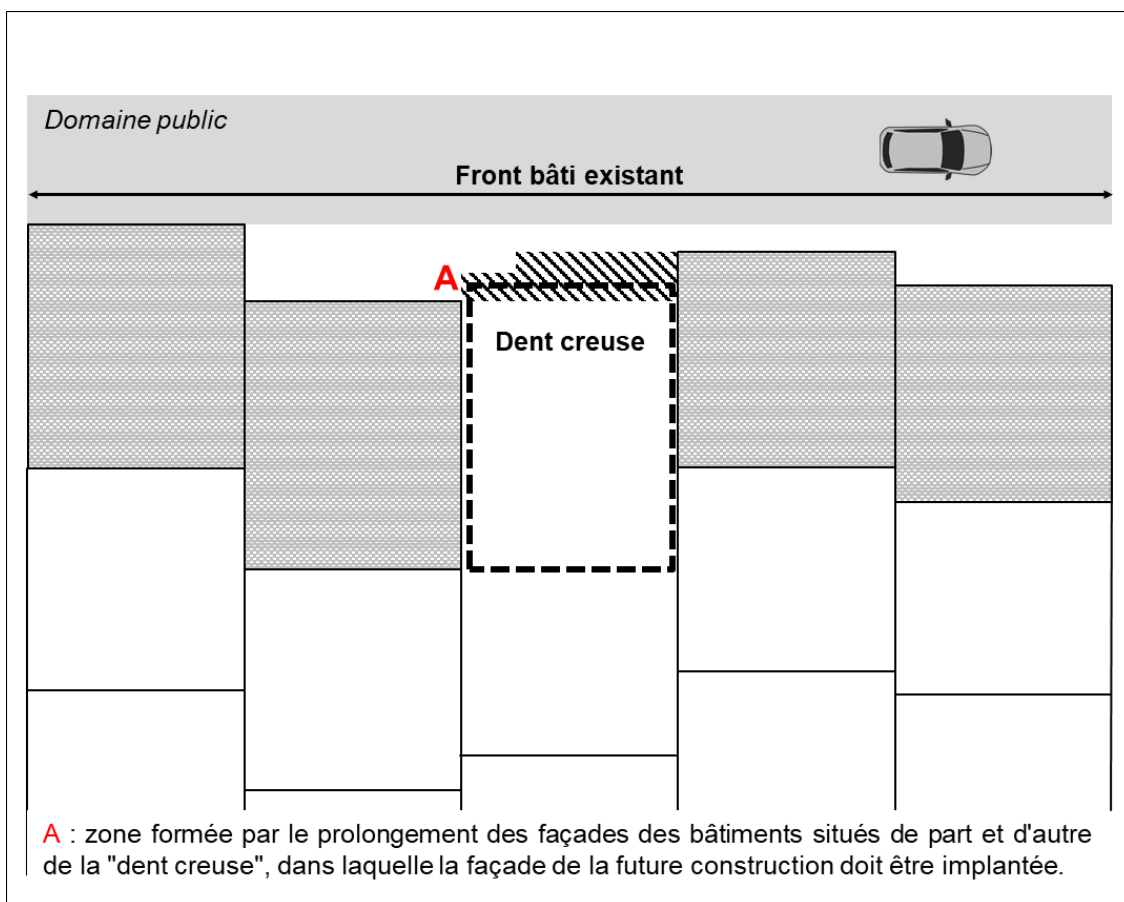
- l'extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

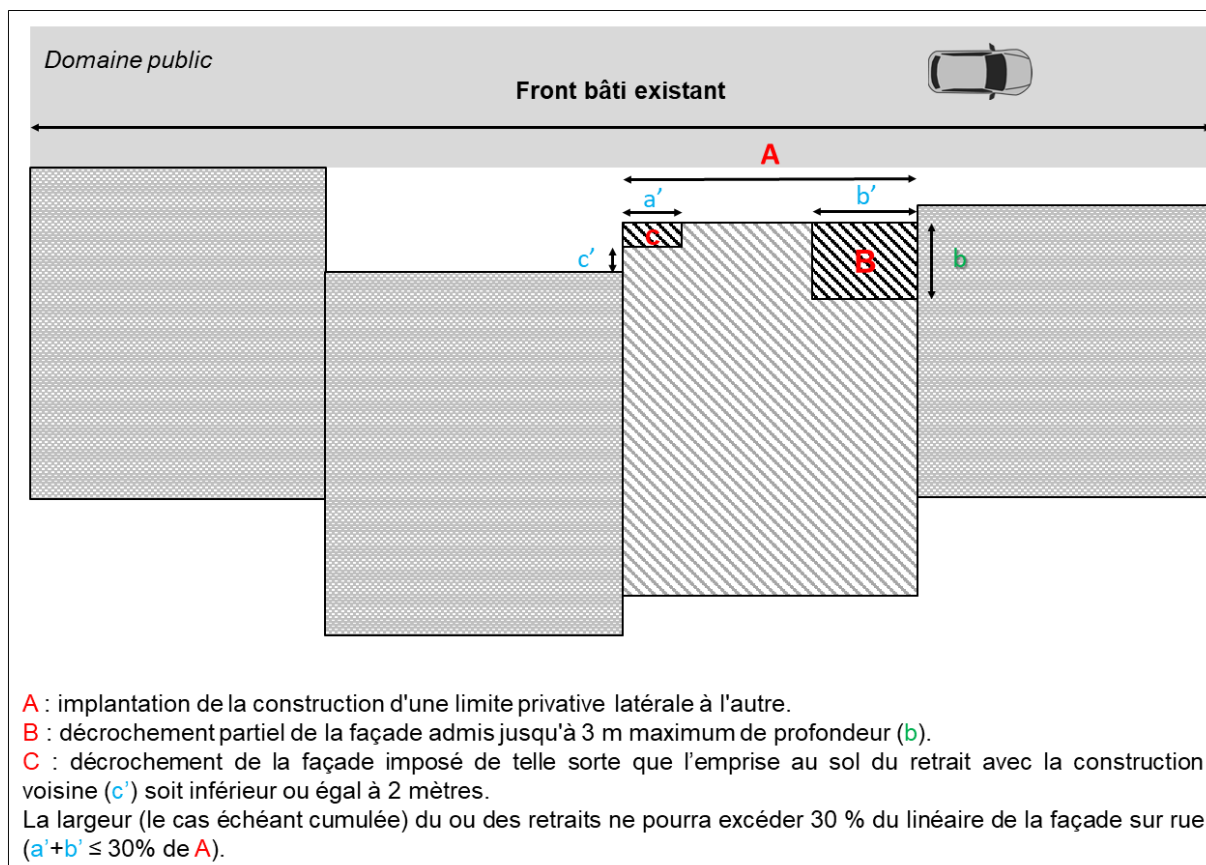
En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée,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

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la construction voisine, 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.

Dans le cas d'une implantation d'une construction nouvelle plus proche de l'emprise publique que la ou les constructions voisines, le décrochement avec la construction nouvelle ne pourra excéder 2 m.

La largeur (éventuellement cumulée) du (ou des retraits) sur rue, ne pourra excéder 30% du linéaire de la façade sur rue de la nouvelle construction.





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

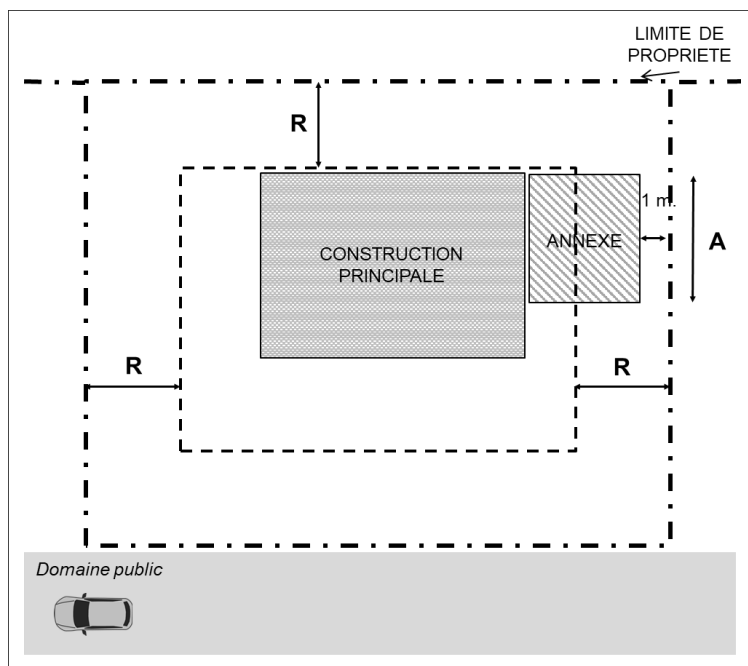
3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- **dans le secteur UHc**, un recul minimum à 3 m.
- **dans les secteurs UHh et UHhl**, 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 :

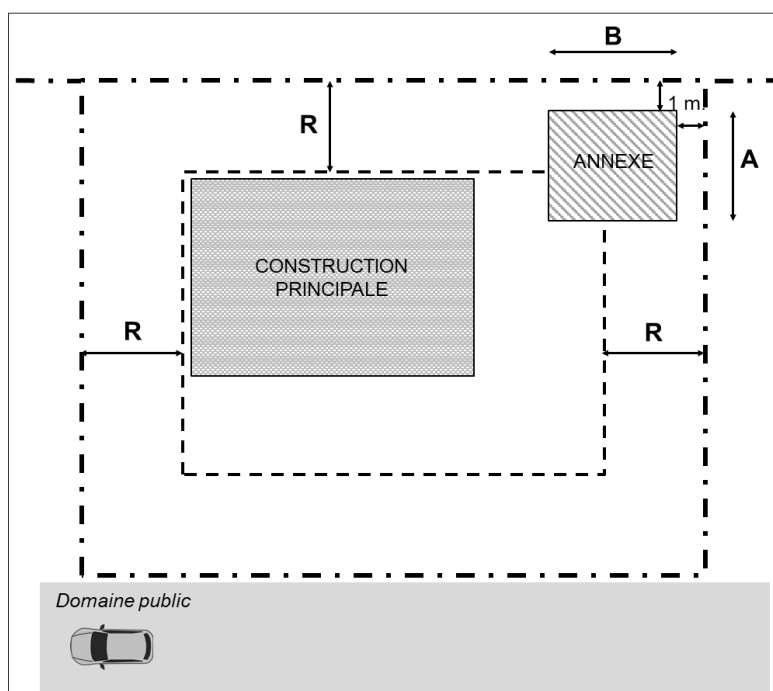
- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m, que la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes accolées au bâtiment principal est autorisée à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m (A), et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8m.

R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère pour les toitures plates, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 m pour les toitures à pan ou 2,5 m pour les toitures plates, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines (A+B) ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m.

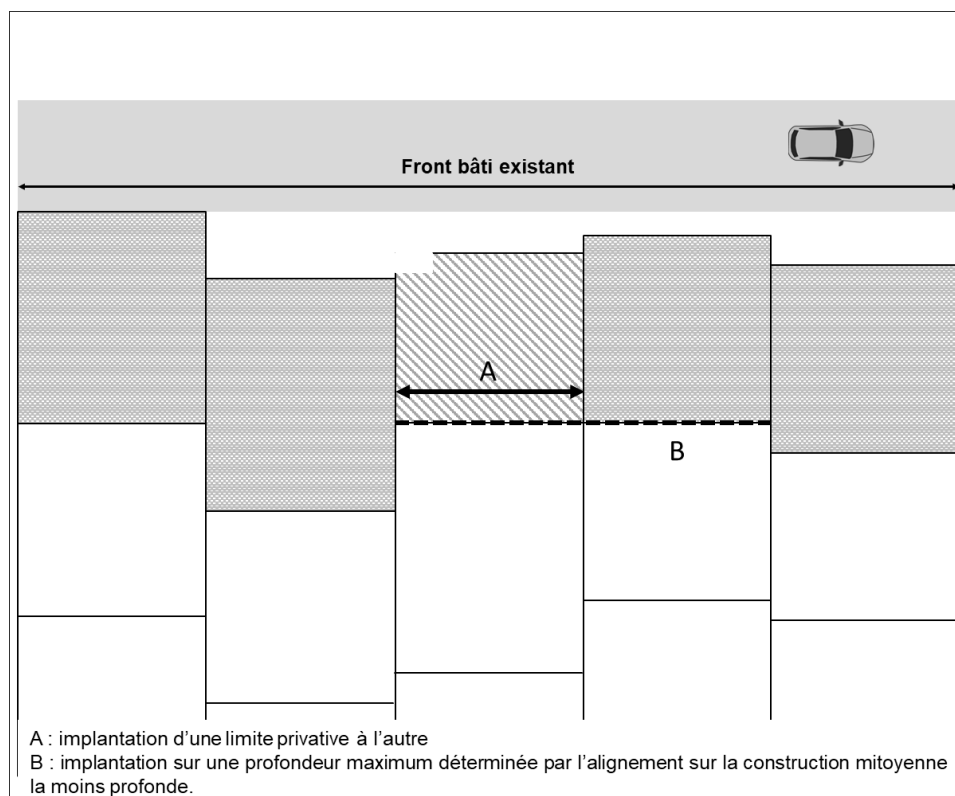
R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

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) :

- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,

- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée d'une limite privative latérale à l'autre, et dans l'alignement de la construction la moins profonde.



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

3.5 – Implantation sur une même propriété

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

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

Dans le secteur UHc, la distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'ensemble des dispositions ci-après 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.

Les couleurs des façades, des menuiseries, du bardage et/ou des éléments d'architecture inhérents à la construction (portes, fenêtres, volets, balcons, ferronneries, ...) doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti de la commune.

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

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 50 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées à conditions :

- que leur hauteur respecte les dispositions de l'article 3-2 ci-avant,
- dans une proportion inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions considérées.

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 quatre pans (*de type en pointe de diamant*) sont interdites. Cette disposition ne concerne pas les toitures à deux pans avec croupe (pan coupé).

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes soit :

- en tuiles ou matériau d'apparence similaire, de teinte brun-rouge, noir ou gris.
- en ardoise ou matériau d'apparence similaire, de teinte noir.

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

La couleur des toitures doit s'harmoniser avec les toitures voisines.

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

La surface des fenêtres de toits et/ou verrières ne peut excéder 10 % de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toits et/ou verrières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction et sont interdites sur les croupes.

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

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions repérées ou situées au sein des **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 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 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif ajouré à 60% minimum.

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 m.

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

Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 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 4 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementées.

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

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

5.1 – Espaces verts

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

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

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.

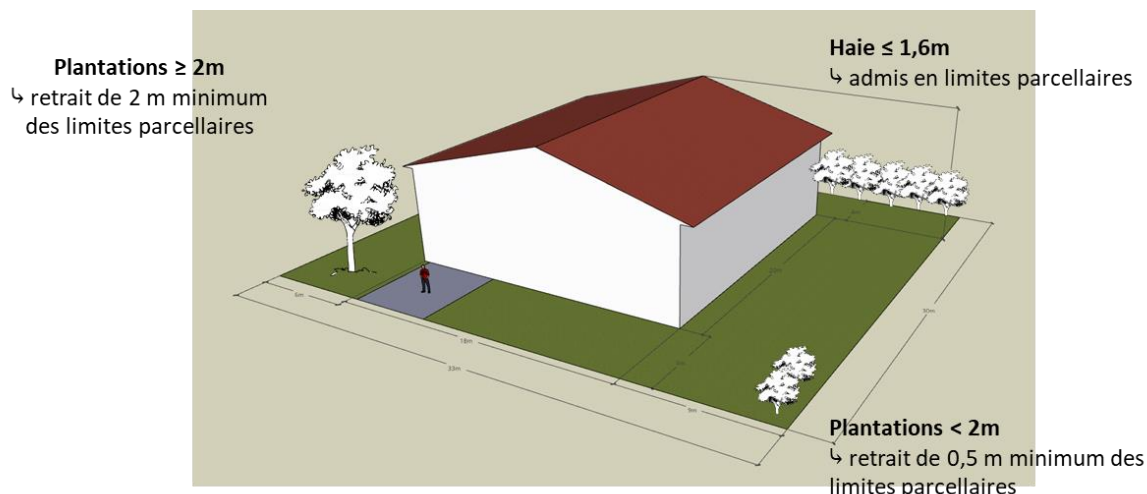
L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

5.2 – Plantations

Les plantations dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires.

La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m.



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.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et être végétalisés.

La hauteur maximale des exhaussements ou affouillements du sol ne doit pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ils doivent être réalisés en une seule opération. Les terrasses successives sont autorisées, dans la limite de 1,2 m de hauteur par terrasse.

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

Dans les secteurs UHh et UHhI, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

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

5.4 – Espaces perméables

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 : Stationnement

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche de 2 logements commencée compte pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

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

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m² par logement pour les autres logements,

avec une superficie minimale de 3 m².

Pour toute autre destination du sol, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

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

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

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

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètres de trottoir), sauf empêchement technique.

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone UE :

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

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

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

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

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

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

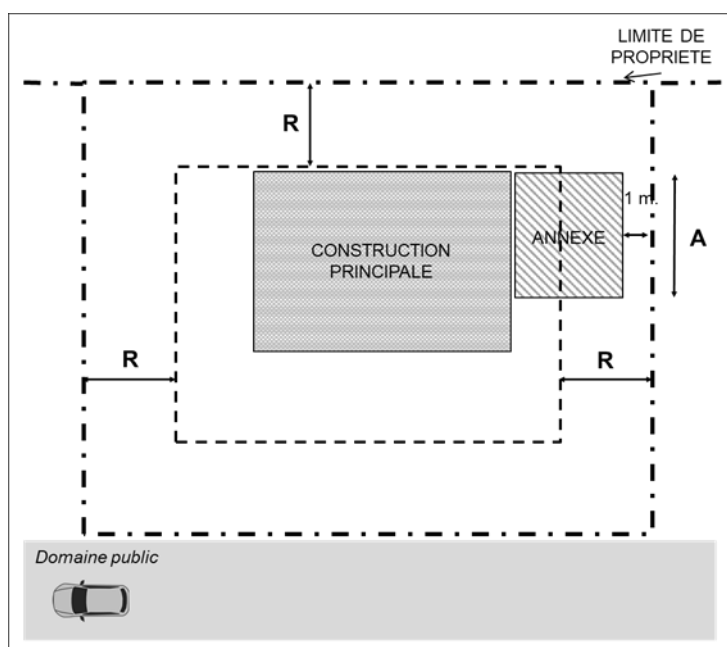
L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée.

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 :

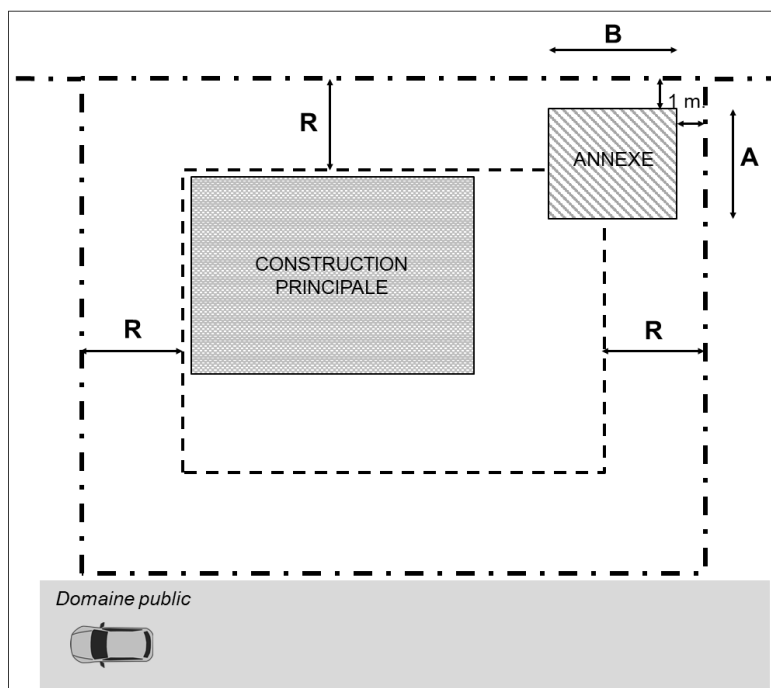
- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m, que la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes accolées au bâtiment principal est autorisée à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m (A), et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8m.

R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère pour les toitures plates, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 m pour les toitures à pan ou 2,5 m pour les toitures plates, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines (A+B) ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m.

R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

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) :

- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- construction à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 aux choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

4.3 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, et ne

pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non 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

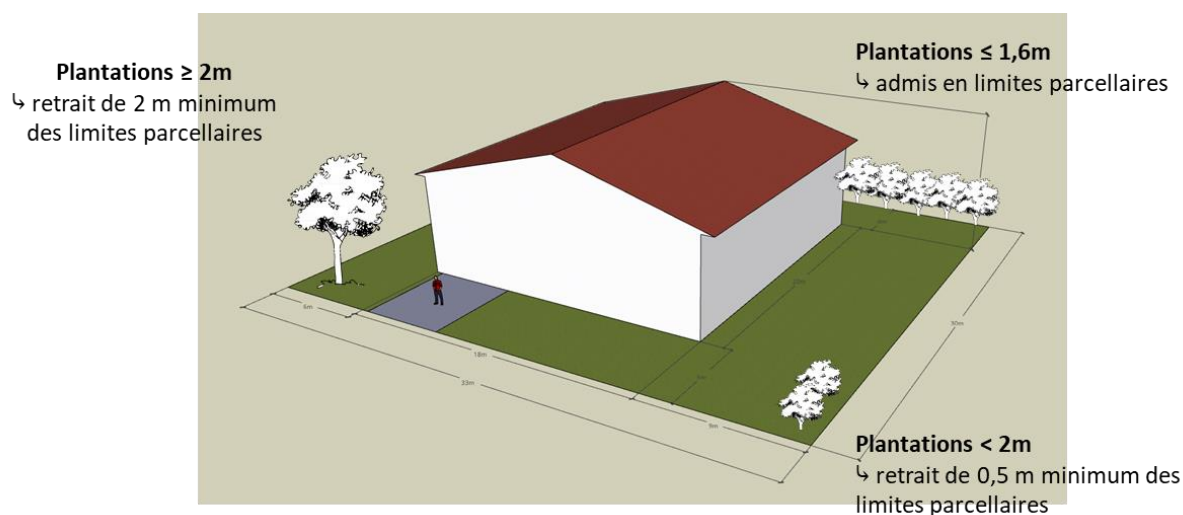
Non réglementé

5.2 – Plantations

Les plantations dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires.

La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m.



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

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Accès :

Voir dispositions générales.

7.2 – Voirie :

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementés.

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

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

1.1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone AUHc, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites pour les constructions neuves et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2 :

- à destination d'exploitation agricole et forestière,
- à sous-destination de commerce de gros,
- à sous-destination de cinéma,
- à sous-destination d'hôtel,
- à sous-destination de salle d'art et de spectacle,
- à sous-destination d'équipements sportifs,
- à sous-destination de centre de congrès et d'exposition,
- à sous-destination d'industrie ou d'entrepôt.

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes accolées ou non des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,
- une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau,

- les constructions à destination de commerce et d'activité de service à condition qu'elles soient à sous-destination :
 - de restauration,
 - d'autres hébergements touristiques,
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions 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'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition d'être à sous-destination de bureau.
- les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destinations de commerce et d'activité de service, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à conditions :
 - qu'elles constituent le logement de fonction du personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur de la zone AUHc est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol au sens du Code de l'Urbanisme, ne doit pas dépasser : 0,30.

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

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

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser² : 9 m et RDC/RDCS+1+C.

Dans le cas des constructions admettant une toiture plate ou végétalisée, la hauteur de cette partie de la construction est limitée à 3,2 m.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère pour les toitures plates.

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

Les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS), la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 10% par rapport à la hauteur en vigueur dans le secteur considéré.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

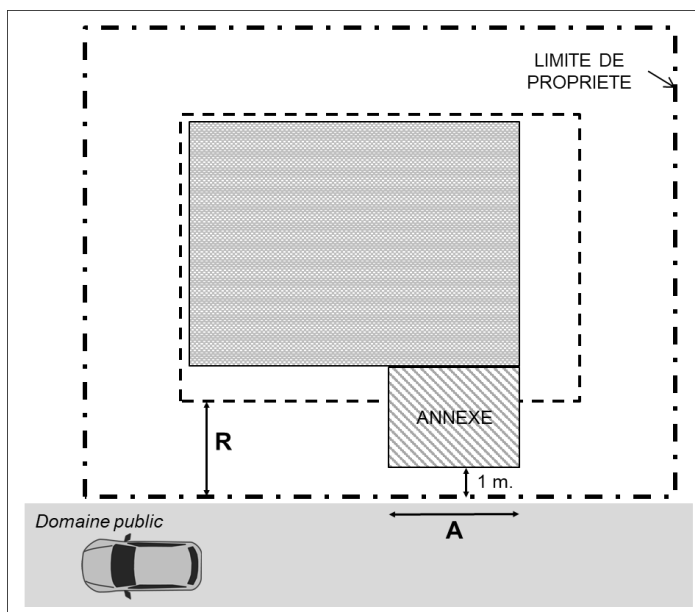
Dans la **zone AUHc**, il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

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

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,

² Nomenclature utilisée :

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



L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer des constructions et installations est autorisée pour les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public (A) ne dépasse pas 6 m.

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

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

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises 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.

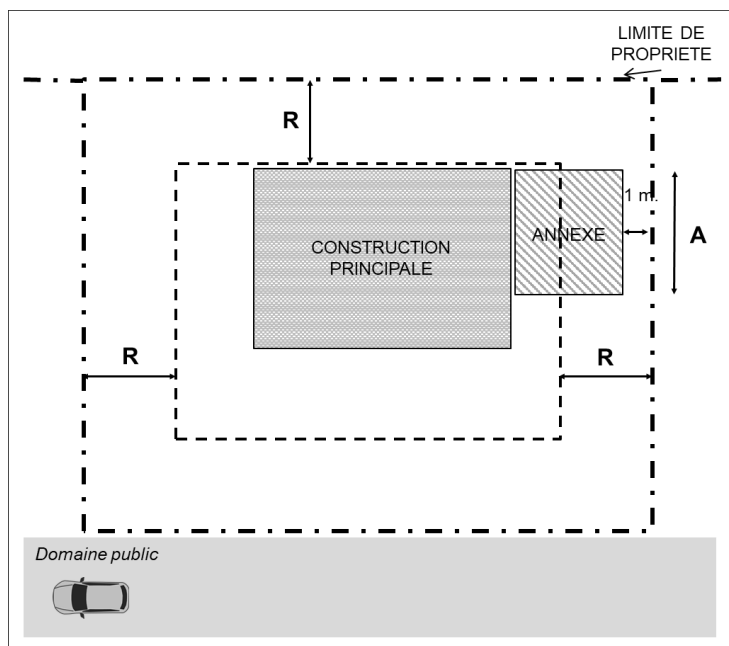
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 3 m.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 5 m.

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

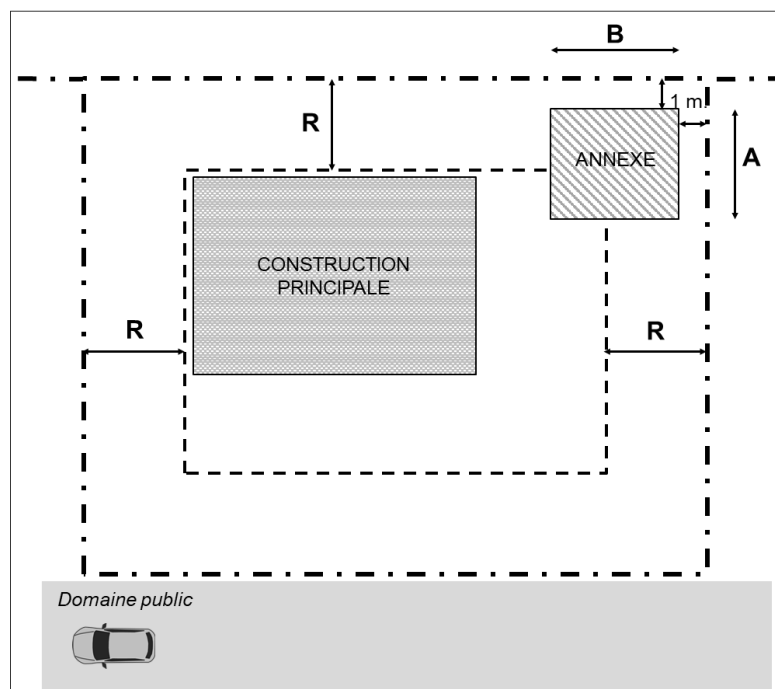
- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m, que la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes accolées au bâtiment principal est autorisée à conditions que la hauteur maximum ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépasse pas 6 m (A), et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8m.

R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère pour les toitures plates, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.



L'implantation jusqu'à 1 m des limites séparatives pour les annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,5 m pour les toitures à pan ou 2,5 m pour les toitures plates, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines (A+B) ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 5 m.

R : recul des constructions par rapport aux limites séparatives imposé au règlement écrit du PLU

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

- construction à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- rampe d'accès au stationnement souterrain,

- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

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

Non réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP 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.

Les couleurs des façades, des menuiseries, du bardage et/ou des éléments d'architecture inhérents à la construction (portes, fenêtres, volets, balcons, ferronneries, ...) doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti de la commune.

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

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées à conditions :

- que leur hauteur respecte les dispositions de l'article 3-2 ci-avant,
- dans une proportion inférieure ou égale à 20% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions considérées.

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

Les toitures à quatre pans (*de type en pointe de diamant*) sont interdites. Cette disposition ne concerne pas les toitures à deux pans avec croupe (pan coupé).

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes soit :

- en tuiles ou matériau d'apparence similaire, de teinte brun-rouge, noir ou gris.
- en ardoise ou matériau d'apparence similaire, de teinte noir.

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

La couleur des toitures doit s'harmoniser avec les toitures voisines.

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

La surface des fenêtres de toits et/ou verrières ne peut excéder 10 % de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toits et/ou verrières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction et sont interdites sur les croupes.

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

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

4.3 – Clôtures

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

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif ajouré à 60% minimum.

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 m.

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

Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 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 4 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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

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

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 Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU) et à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 30% de la surface totale du terrain de l'opération,

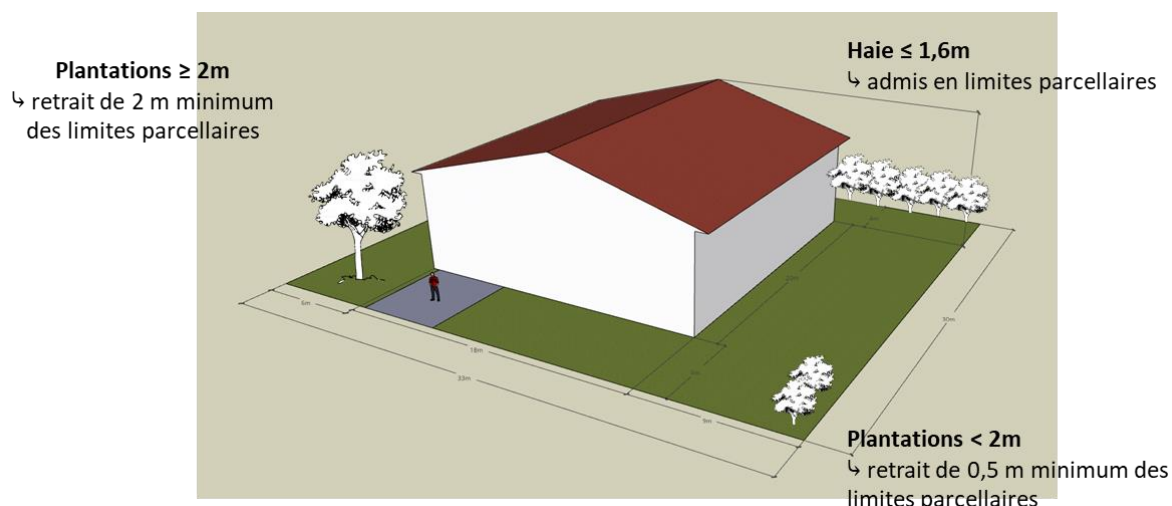
En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

5.2 – Plantations

Les plantations dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires.

Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires.

La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m.



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.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et être végétalisés.

La hauteur maximale des exhaussements ou affouillements du sol ne doit pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ils doivent être réalisés en une fois. Les terrasses successives sont autorisées, dans la limite maximum de 1,2 m de hauteur par terrasse.

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

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 30% des espaces libres de toute construction,

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

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

ARTICLE 6 : Stationnement

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération.

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

- 1 à 2 logements : 3 places de stationnement par logement,
- plus de 2 logements : 3 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par logements. Toute tranche de 2 logements commencée compte pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif :

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

6.2 – Stationnement des vélos

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

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m² par logement pour les autres logements,

avec une superficie minimale de 3 m².

Pour toute autre destination du sol, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7.1 – Les accès

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

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

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

La largeur de l'emprise des voies privées ouvertes au public et des voies publiques nouvelles ne doit être inférieure à 6,50 m (dont 1,50 mètres de trottoir), sauf empêchement technique.

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1 – Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone A :

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

Dans les CONES DE VUE :

- toutes constructions et plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone A, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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 affouillements et exhaussements des sols :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
 - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
 - soit justifiée la nécessité de résider de manière permanente 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 local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher,

- ce local de surveillance soit intégré ou accolé aux constructions préexistantes de l'exploitation,
 - les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, 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,
 - le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, dans le cadre d'une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, à conditions :
 - que la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - deux annexes non habitables (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que ces annexes respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que ces annexes soient accolées au bâtiment principal ou implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable **aux ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

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

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

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

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

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

- les travaux, aménagements et plantations nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux ESPACES BOISES CLASSES et aux éléments de la TRAME VEGETALE.

Dans les secteurs de consultation de RTE :

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans la zone A, hors **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDORS ECOLOGIQUES** :

- 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 des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 60 m² maximum, à échéance du PLU.

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

- 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 des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 30 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 15 m² maximum, à échéance du PLU.

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 l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 12 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

Le niveau des annexes des constructions à destination d'habitation existante, ne doit pas dépasser : RDC ou RDCS.

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- 18 m par rapport à l'axe des RD23, RD23A et RD27,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

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

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

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée divisé par 1,2, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée :

- pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, contribuant à une unité fonctionnelle ou entretenant un lien d'usage avec des constructions agricoles préexistantes elles-mêmes implantées en limite séparative.

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées, le nombre total de fenêtres de toits admis, ne peut excéder le nombre de 5 dispositifs distincts.

4.3 – Clôtures

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

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

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

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

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non 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

Voir dispositions générales.

5-2 - Plantations

Voir dispositions générales.

5-3 – Gestion de la pente

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et être végétalisés.

La hauteur maximale des exhaussements ou affouillements du sol ne doit pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ils doivent être réalisés en une fois. Les terrasses successives ne sont pas autorisées.

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

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

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être maçonnés et d'un calibre ne devant pas dépasser 0.5 m³ et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

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, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

Voir dispositions générales.

7.2– La voirie

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.

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

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

1.1– Sont interdits

Dans l'ensemble de la zone N :

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

Dans les CONES DE VUE :

- toutes constructions et plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux, aménagements, plantations nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements des sols :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - deux annexes non habitables (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que ces annexes respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que ces annexes soient accolées au bâtiment principal ou implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,

- d'une bonne intégration dans le site,
- une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à conditions de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

Dans le secteur Ne :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux, aménagements et plantations nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements des sols :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - l'aménagement d'aires publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à conditions de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

Dans le STECAL N°1 :

- l'extension nécessaire au fonctionnement des constructions existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.
- la réalisation d'au maximum deux constructions nouvelles à échéance du PLU à conditions :
 - d'être à vocation d'abri ou de stockage pour du matériel agricole ou d'abris pour animaux dans le cadre d'une activité de gardiennage d'animaux,
 - de respecter les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux, aménagements et plantations nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,

- les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
 - les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Dans les secteurs de consultation de RTE :

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- 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 des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 60 m² maximum, à échéance du PLU.

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

- 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 des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 30 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 15 m² maximum, à échéance du PLU.

Dans le STECAL n°1 :

- L'extension des constructions existantes (à la date exécutoire du PLU) ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- L'emprise au sol totale cumulée des nouvelles constructions ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, 100 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 l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m,
- pour le STECAL n°1, 5,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 12 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, celle de la construction considérée.

Le niveau des annexes des constructions à destination d'habitation existante, ne doit pas dépasser : RDC ou RDCS.

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- 18 m par rapport à l'axe des RD23, RD23A et RD27,
- 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

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

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

- dans les secteurs Ne,
- extension des constructions **D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul au moins égal à la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée divisé par 1,2, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée :

- dans le secteur Ne,
- pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU), ainsi qu'aux préconisations de l'ABF dans le périmètre de 500m autour de la Chapelle de Charly.

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

Pour l'ensemble des constructions autorisées, le nombre total de fenêtres de toits admis, ne peut excéder le nombre de 5 dispositifs distincts.

4.3 – Clôtures

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

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

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

- aux constructions **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.

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

Voir dispositions générales.

5-2 - Plantations

Voir dispositions générales.

5-3 – Gestion de la pente

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1,2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et être végétalisés.

La hauteur maximale des exhaussements ou affouillements du sol ne doit pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel. Ils doivent être réalisés en une fois. Les terrasses successives ne sont pas autorisées.

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

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

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être maçonnés et d'un calibre ne devant pas dépasser 0.5 m³ et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

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

5.3 – Espaces perméables

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

Voir dispositions générales.

7.2– La voirie

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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

8.2 – Assainissement des eaux usées

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementés.