

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-ANDRE DE BOËGE



Modification Simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date
du 20 juin 2023 approuvant la
modification simplifiée n°2 du
PLU de Saint-André de Boège

Le Maire
Jean-François BOSSON

Pièce n°3-1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones urbaines "U" p.4

Zone UH, composée des secteurs UHc, UHh et UHI p.4

Zone UA p.14

Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU" p.21

Zone 1AUHc-oap1 p.21

Zone 1AUA-oap2 p.29

Zone 2AU p.36

Dispositions applicables à la zone agricole "A" p.37

Zone A, dont le secteur Ad et le STECAL N°2 p.37

Dispositions applicables à la zone naturelle "N" p.45

Zone N, dont les secteurs Ne, Nt et les STECAL N°1 et 3 p.45

Annexes p.53

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

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

1-1 – Sont interdits

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

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHc	Uhh	UHI
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Habitat			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail		X	X
Restauration			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt	X	X	X
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

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

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 publique :

Dans l'ensemble de la zone UH et pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone,

UH

- les annexes non accolées des constructions principales, à conditions qu'elles soient non habitables et dans la limite de trois (y compris celles existantes et hors piscine) par construction principale, à échéance du PLU.

Dans le secteur UHc :

- les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 100 m².

Dans les secteurs UHc et UHh :

- les constructions à sous-destination d'industrie à condition que la SDP¹ dédiée à l'activité n'excède pas 100 m².

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions existantes, à condition de ne pas excéder l'emprise au sol de la construction pré-existante.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

¹ Surface de Plancher

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.

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

- dans le secteur UHc : 0,40,
- dans le secteur UHh : 0,25,
- dans le secteur UHI : 0,15.

Dans le secteur UHI : le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être dépassé pour l'extension des constructions principales existantes à la date d'opposabilité du PLU, sous réserves :

- des possibilités existantes des équipements de desserte du secteur considéré,
- de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions pré-existantes, à échéance du PLU.

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

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements locatifs sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 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,
- repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur² maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UHc, 11,50 m,
- dans le secteur UHh, 9 m,
- dans le secteur UHI, 8 m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de construction en "dent creuse", édifiée au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur maximum de la construction doit être comprise dans une zone formée par les points les plus hauts des toitures à pan (ou de l'acrotère dans le cas de toiture plate) des constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée (cf schéma "a" en annexe).

² La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

En cas de construction édifiée en limite de propriété et mitoyenne sur un côté, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit pas dépasser 1 m (cf schéma "b" en annexe).

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

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

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

Pour l'application des règles ci-après les éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, ne sont pris en compte qu'au-delà d'une profondeur de 1,20 m par rapport à la façade concernée. Dans le cas de surplomb du domaine public, la hauteur des débords en surplomb doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini (cf schémas "c" et "d" en annexe) ;

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 existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,**
- stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres.

En cas de construction édifiée en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la façade sur rue de la construction concernée doit être implantée dans la zone formée par le prolongement des bâtiments situés de part et d'autre. (cf schéma "e" en annexe).

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 20 et 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Des adaptations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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

- **dans le secteur UHc** : un recul minimum de 3 m,
- **dans les secteurs UHh et UHi** : un recul minimum de 4 m.

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,**
- annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés

privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m (cf schéma "f" en annexe),

- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant, et qu'ils constituent un retour « mourant » en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public,
- constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,
- projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les dispositions des articles 4-1 et 4-2 ne s'appliquent pas aux :

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,**
- dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,

...qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-1 – Aspect des façades

Les façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'intégrer au contexte bâti environnant dans lequel elles se situent.

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.

4-2 – Aspect des toitures

Les toitures doivent être à pans, d'une pente supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

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

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

Les toitures à pans doivent comporter des débords de toiture, d'une profondeur minimum de :

- 0,80 m pour les constructions principales,
- 0,40 m pour les constructions annexes.

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

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

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

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.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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 mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **constructions repérées ou situées au sein BATI 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.
- séparations entre logements en rez de chaussée, sur une profondeur de 3 m maximum par rapport au nu de la façade concernée, dont la hauteur ne peut toutefois pas excéder 1,80 m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementée.

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** : 40 % de la surface de terrain,
- **dans les secteurs UHh et UHI** : 2 fois la surface de plancher de l'ensemble des constructions cumulée à l'emprise au sol des annexes.

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

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

Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

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

5-2 – Plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdits et sont limitées à un arbre pour 500 m² de surface de terrain.

Les plantations ne doivent 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.

5-3 – Gestion de la pente

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

Dans les secteurs UHh et UHI, hors constructions repérées ou situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol,
- en cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et végétalisés. Les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un demi-mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits :

- **dans le secteur UHc,**
- aux abords des **constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

5-4 – Espaces perméables

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

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

UH

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les **constructions repérées ou situées dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

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

- **dans le secteur UHc** : 40 % de la surface libre de toutes constructions,
- **dans les secteurs UHh et UHI** : 60 % de la surface libre de toutes constructions.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Dans les secteurs UHc, UHh et UHI, il est exigé au minimum pour toute opération de construction :

- de 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
- de plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50% intégrées dans le volume de la construction,

...et le nombre de places obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,

- de 3 logements et plus ou d'un lotissement de 3 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 3 logements. Toute tranche commencée compte pour une place,
- d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès

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

Il n'est autorisé qu'un raccordement d'un accès privé sur la voie publique par opération (sauf opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme). Sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

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

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

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

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

7-2 – La voirie

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

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone UH et le BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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 réglementées.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

DESTINATION / SOUS DESTINATION	INTERDIT
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

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, installations et activités autorisées dans la zone, et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques,

La destination bureau, à conditions qu'elle soit nécessaire et constitue une surface accessoire des constructions à sous-destinations d'industrie, d'entrepôt ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La sous-destination logement, à conditions :

- qu'elle constitue un local accessoire des constructions à sous-destinations d'industrie, d'entrepôt ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- qu'elle soit intégrée au volume du bâtiment d'activité,
- et dans la limite d'un local de 60 m² de SDP par établissement d'activité, sans excéder un local par ensemble de lots d'activités.

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 réglementée.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur³ maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser : 12 m.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

Il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques, à l'exception de la route des Combes, vis-à-vis de laquelle le recul exigé est de 8 m.

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

- les ouvrages de soutènement des terres,
- les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

Cas particulier :

Par rapport à la RD 20 :

- les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, à 20 m de l'axe de la voie,
- les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

³ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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

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

- installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.
- pour les constructions principales, sur une seule limite séparative,
- annexes des constructions principales,
- ouvrages de soutènement des terres, à conditions que :
 - leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
 - ils constituent un retour mourant en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
- en cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

3-5 – Implantation sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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 façades des constructions principales doivent comporter au minimum 20% de leur surface en bardage bois, le reste des façades étant de teinte grise.

Les espaces extérieurs dédiés aux éventuels stockage, silos ou conteneur à déchets doivent être masqués par des écrans brise vue.

Dans le cas d'enseignes, les caissons et lettrages lumineux sont interdits.

4-2 – Aspect des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 30%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 30%,
- constructions annexes ou éléments de liaison entre constructions principales.

Les toitures à pan doivent être de teinte grise.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être végétalisées ou de teinte grise.

4-3 – Clôtures

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.

Si elles existent, elles doivent être constituées de dispositif à claire-voie de teinte grise, sans mur bahut et peuvent être doublées de haies vives.

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).

5-1 – Espaces verts

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

5-2 – Plantations

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

Les plantations ne doivent 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.

5-3 – Gestion de la pente

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

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

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

Les aires de stationnement de surface doivent être arborées et, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès

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

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

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter un tracé facilitant la giration des véhicules.

7-2 – La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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 règlementé.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

DESTINATION / SOUS DESTINATION	1AUHc-oap1
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

1AUHc-oap1

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 publique :

- les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone,
- les annexes non accolées des constructions principales, à conditions qu'elles soient non habitables et dans la limite de deux (y compris celles existantes et hors piscine) par construction principale, à échéance du PLU.
- les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 150 m².

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, elles doivent être cohérentes avec l'orientation d'aménagement du secteur, et doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Pour le calcul du coefficient d'Emprise au sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions, ne doit pas dépasser : 0,35.

Pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10%.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements locatifs sociaux, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10%.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La hauteur⁴ maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser : 11 m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Pour l'application des règles ci-après les éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, ne sont pris en compte qu'au-delà d'une profondeur de 1,20 m par rapport à la façade concernée. Dans le cas de surplomb du domaine public, la hauteur des débords en surplomb doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini (cf schémas "c" et "d" en annexe).

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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

⁴ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

L'implantation des constructions et installations n'est pas règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des articles 4-1 et 4-2 ne s'appliquent pas aux :

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,

... qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-1 – Aspect des façades

Les façades des constructions dans leur modénature, leurs matériaux et leurs teintes doivent s'intégrer au contexte bâti environnant dans lequel elles se situent.

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.

4-2 – Aspect des toitures

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

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

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

Les toitures à pans doivent comporter des débords de toiture, d'une profondeur minimum de :

- 0,80 m pour les constructions principales,
- 0,40 m pour les constructions annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

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

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

1AUHc-oap1

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.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximum de 1,60 m.

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 mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- séparations entre logements en rez de chaussée, sur une profondeur de 3 m maximum par rapport au nu de la façade concernée, dont la hauteur ne peut toutefois pas excéder 1,80 m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementée.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 40% de la surface du terrain.

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

Il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

5-2 – Plantations

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

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdits et sont limités à un arbre pour 500 m² de surface de terrain.

Les plantations ne doivent 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.

5-3 – Gestion de la pente

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

1AUHc-oap1

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

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

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

Toute opération de construction doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40 % de la surface libre de toutes constructions.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour toute opération de construction :

- de 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement,
- de plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement dont 50% intégrées dans le volume de la construction,

...et le nombre de places obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,

- d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

7-1 – Les accès

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

Il n'est autorisé qu'un raccordement d'un accès privé sur la voie publique par opération (sauf opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme). Sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

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

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

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

7-2 – La voirie

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

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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.

1AUHc-oap1

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

Toute opération doit prévoir un précâblage permettant l'installation de réseaux de communication électronique.

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

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

1-1 – Sont interdits

Les constructions et installations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	INTERDIT
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

1AUA-oap2

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, installations et activités autorisées dans la zone, et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

La destination bureau, à conditions qu'elle soit nécessaire et constitue un local accessoire des constructions à sous-destinations d'industrie, d'entrepôt ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La sous-destination logement, à conditions :

- qu'elle constitue un local accessoire des constructions à sous-destinations d'industrie, d'entrepôt ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- qu'elle soit intégrée au volume du bâtiment d'activité,
- et dans la limite d'un local de 60 m² de SDP par établissement d'activité, sans excéder un local par ensemble de lots d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, elles doivent être cohérentes avec l'orientation d'aménagement du secteur, et doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

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

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Non réglementée.

3-2 – Hauteur maximale

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La hauteur⁵ maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser : 12 m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

Il doit être respecté par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques, à l'exception de la route des Combes, vis-à-vis de laquelle le recul exigé est de 8 m.

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

- les ouvrages de soutènement des terres,
- les stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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

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

- installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

⁵ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

1AUA-oap2

- pour les constructions principales, sur une seule limite séparative,
- annexes des constructions principales,
- ouvrages de soutènement des terres, à conditions que :
 - leur hauteur n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
 - ils constituent un retour mourant en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public.
- en cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

3-5 – Implantation sur une même propriété

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

L'implantation des constructions et installations n'est pas règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

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 façades des constructions principales doivent comporter au minimum 20% de leur surface en bardage bois, le reste des façades étant de teinte grise.

Les espaces extérieurs dédiés au éventuels stockage, silos ou conteneur à déchets doivent être masqués par des écrans brise vue.

Dans le cas d'enseignes, les caissons et lettrages lumineux sont interdits.

4-2 – Aspect des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 30%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 30%,
- constructions annexes ou éléments de liaison entre constructions principales.

Les toitures à pan doivent être de teinte grise.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être végétalisées ou de teinte grise.

4-3 – Clôtures

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.

Si elles existent, elles doivent être constituées de dispositif à claire-voie de teinte grise, sans mur bahut et peuvent être doublées de haies vives.

1AUA-oap2

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

5-2 – Espaces verts

Il est exigé pour toute opération de construction que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- ils soient clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

5-2 – Plantations

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

Les plantations ne doivent 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.

5-3 – Gestion de la pente

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

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

Les enrochements sont interdits.

5-4 – Espaces perméables

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

Les aires de stationnement de surface doivent être arborées et, sauf contraintes techniques, réalisées 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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations et la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1 du PLU).

7-1 – Les accès

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

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

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter un tracé facilitant la giration des véhicules.

7-2 – La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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

1AUA-oap2

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

Toute opération doit prévoir un précâblage permettant l'installation de réseaux de communications électroniques.

2AU

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

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

1-1 – Sont interdits

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Sont admis :

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à conditions :

- qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques,
- qu'ils soient compatibles avec la vocation future de la zone et qu'ils n'en compromettent pas l'urbanisation future.

ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Stationnement

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

Non réglementé.

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

A

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

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

1-1 – Sont interdits

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone A, hors secteur Ad, STECAL, 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 et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et les installations liées, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions de locaux de surveillance constituant l'accessoire des constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que :
 - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation, qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher et soit implanté dans le bâtiment principal de l'exploitation ou accolé à ce dernier,
 - le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que :
 - la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
 - qu'elle soit liée et ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole existante.
 - les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine) à échéance du PLU, dans la limite de deux annexes au total (hors piscine, mais y compris celle existante) par construction principale, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,

A

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

Dans le secteur Ad :

- les affouillements et les exhaussements, à conditions :
 - qu'ils soient nécessaires au dépôt et au stockage de déchets inertes devant participer au remodelage topographique du secteur considéré, ou qu'ils soient indispensables à l'activité agricole,
 - qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale, dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site et la préservation du cours d'eau et de ses abords.
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à conditions de ne pas être incompatibles avec la vocation principale du secteur et l'exercice d'une activité agricole et de ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le STECAL N°2 :

- l'extension nécessaire au fonctionnement des constructions existantes à condition :
 - qu'elle conserve sa destination ou soit à sous-destination de logement,
 - qu'elle 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.

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

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

Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER :

- à 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, des paysages et la fonctionnalité écologique :
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

A

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

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions pré-existantes, à condition que leur emprise au sol n'excède pas celle de la construction pré-existante,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum habitable (hors piscine) à échéance du PLU, et de deux annexes au total (hors piscine, mais y compris celle existante) par construction principale, et à condition que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale.

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

- que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole ou forestière, logement, restauration, autres hébergements touristiques ou équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- 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.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

A

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

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

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée :
 - pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 80 m² : à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à l'échéance du PLU,
 - pour celles dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m² : à 25% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à l'échéance du PLU.

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

- l'emprise au sol de l'ensemble des annexes non habitables des constructions principales à destination d'habitation existantes est limitée à 40 m².

Dans le **STECAL N°2** :

- l'extension des constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol existante à l'échéance du PLU.

3-2 – Hauteur maximale

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

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes : 4 m,
- **dans le STECAL N°2**, ainsi que 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.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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 existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

⁶ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

A

- 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,
- ouvrages de soutènement des terres.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 20 et 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Des adaptations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 3 m.

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

- constructions et installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- annexe non habitable des constructions à destination d'habitation existantes, à conditions :
 - dans le cas d'annexe accolée au bâtiment principal, d'être ouverte sur au moins deux côtés et que sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
 - dans le cas d'annexe non accolée au bâtiment principal, que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m (cf schéma "f" en annexe).

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non 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.

Dans le STECAL N°2, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

4-2 – Aspect des toitures :

Les constructions autorisées, de par leur 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.

A

Dans le STECAL N°2, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

A

4-3 – Clôtures :

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.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5-1 – Espaces verts et plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdites et sont limitées à un arbre pour 500 m² de surface de terrain.

Les plantations ne doivent 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.

DANS LES SECTEURS D'INTERET PAYSAGER : les plantations d'essences forestières sont interdites.

5-2 – Gestion de la pente

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

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Cette disposition ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

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

5-3 – Espaces perméables

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées 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.

A

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7-1– Les accès

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

7-2– La voirie

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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 réglementées.

N

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

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

1-1 – Sont interdits

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

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 et les secteurs Ne et Nt, hors STECAL, 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, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, ou d'aire de stockage de bois liées à l'exploitation forestière, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine) à échéance du PLU, dans la limite de deux annexes au total (hors piscine, mais y compris celle existante), à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromette pas l'activité agricole ou forestière,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

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

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

N

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- **dans l'emprise de l'emplacement réservé N°10** : à condition ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et la fonctionnalité écologique, et de limiter l'impact sur le paysage :
 - les travaux, ouvrages et installations destinés à la production d'énergie hydroélectrique.
- **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 divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (ex : réseau 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 éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Dans le secteur Ne :

- les aménagements, ouvrages et installations légères, à vocation publique ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nt :

- les aménagements et installations légères liés aux aires de stationnement et de services pour camping-car, à condition :
 - pour les aires de stationnement et de services, d'être réalisées en matériaux perméables,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans les STECAL N°1 :

- l'extension nécessaire au fonctionnement des constructions existantes à condition :
 - qu'elle conserve sa destination ou soit à sous-destination de logement,
 - 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.

Dans les STECAL N°3 :

- les installations démontables, ainsi que l'extension des constructions existantes, à condition :
 - qu'elles soient à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique,
 - qu'elles respectent 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.

N

Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER couvrant le site des Meulières, au lieudit « Roche-Parée » :

- à conditions ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, d'une localisation adaptée aux sensibilités paysagères des lieux, d'assurer une bonne intégration dans le site et de respecter les dispositions de l'article 3.1 ci-après :
 - les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- les constructions neuves, uniquement en cas de démolition des constructions pré-existantes, à condition que leur emprise au sol n'excède pas celle de la construction pré-existante,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine) à échéance du PLU, et de deux annexes au total (hors piscine, mais y compris celle existante) par construction principale, et à condition que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

N

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Dans la zone N, le secteur Nt et les SECTEUR D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée :
 - pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 80 m² : à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à l'échéance du PLU.
 - pour celles dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m² : à 25% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à l'échéance du PLU.

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

- l'emprise au sol de l'ensemble des annexes non habitables des constructions principales à destination d'habitation existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol.

Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER :

- l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 40 m².

Dans le STECAL N°1 :

- l'extension des constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol existante à l'échéance du PLU.

Dans le STECAL N°3 :

- l'emprise au sol totale de l'ensemble des installations démontables est limitée à 120 m²,
- l'extension des constructions existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol existante à l'échéance du PLU.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur⁷ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes : 4 m,
- **dans le STECAL N°1**, ainsi que 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.
- **dans le STECAL N°3 :**
 - pour la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante, celle de la construction considérée.
 - pour les installations démontables, 4 m.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

⁷ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

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 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,
- ouvrages de soutènement des terres.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

Hors agglomération, il doit être respecté un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 20 et 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales. Des adaptations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation (cf schéma "h" en annexe).

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 3 m.

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

- constructions et installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- annexe non habitable des constructions à destination d'habitation existantes, à conditions :
 - dans le cas d'annexe accolée au bâtiment principal, d'être ouverte sur au moins deux côtés et que sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
 - dans le cas d'annexe non accolée au bâtiment principal, que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m (cf schéma "f" en annexe).

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et ce quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementée.

N

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniaire (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 au choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans les STECAL N°1 et N°3 dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

4-2 – Aspect des toitures :

Les constructions autorisées, de par leur 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.

Dans les STECAL N°1 et N°3 dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

4-3 – Clôtures :

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.

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 Patrimoniaire (pièce n°5-2 du PLU).

5-1 – Espaces verts et plantations

Les haies monovégétales continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdites et sont limitées à un arbre pour 500 m² de surface de terrain.

Les plantations ne doivent 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.

5-2 – Gestion de la pente

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

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel (pente > 25%) ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain

N

naturel ou existant. Cette disposition ne s'applique pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

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

5-3 – Espaces perméables

Les aires de stationnement de surface, les voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile et les accès privés à une voie publique doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées 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.

N

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

1-1 – Les accès :

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

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

1-2 – La voirie :

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

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

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.

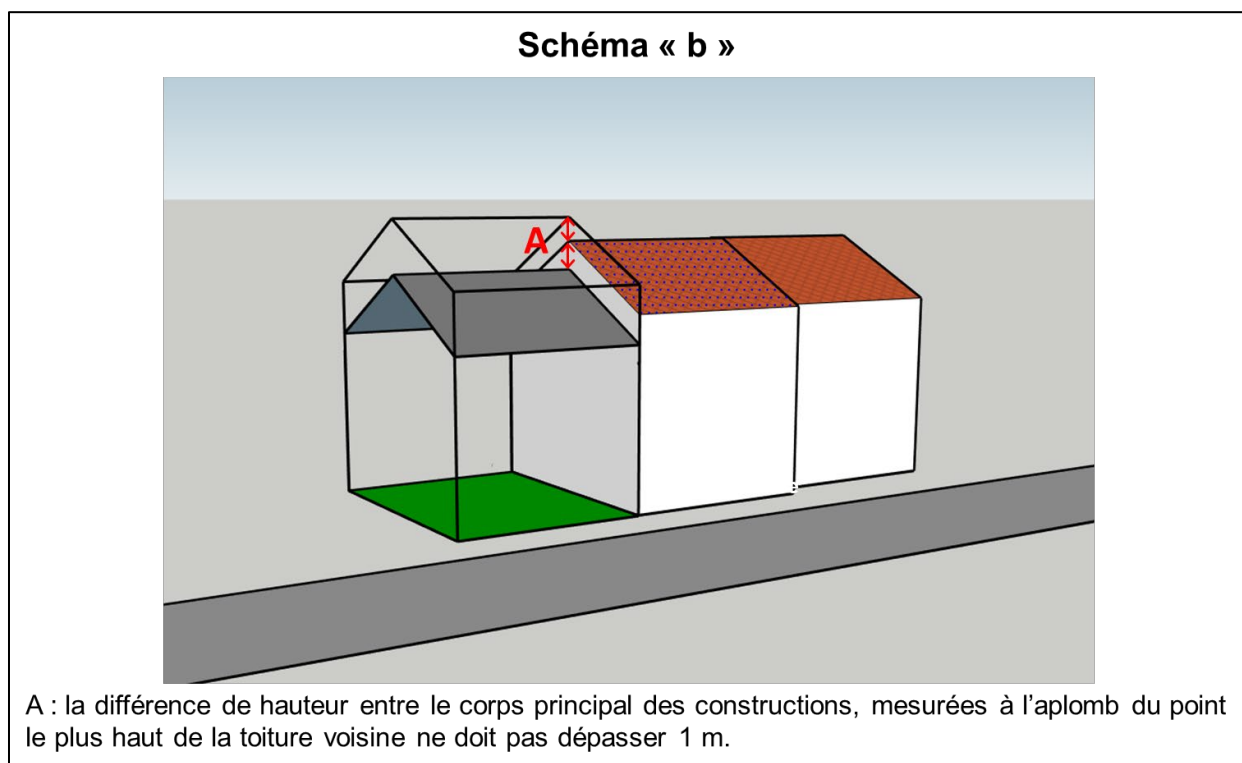
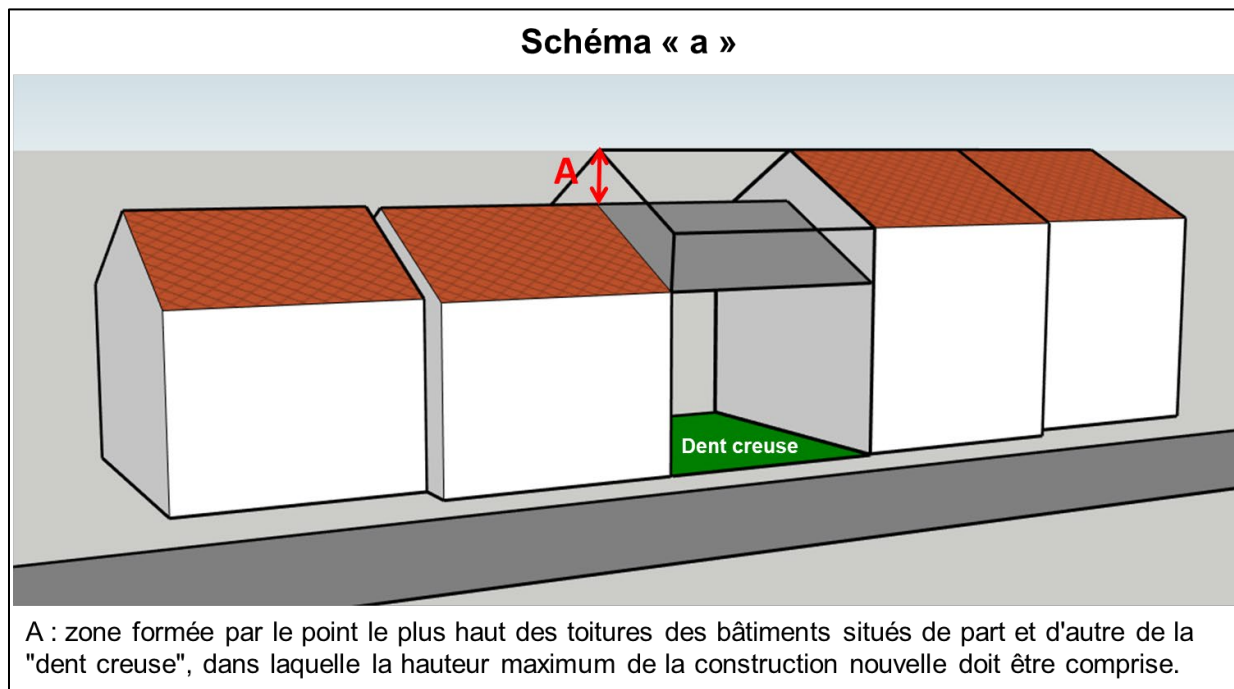
8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

ANNEXES

ANNEXES

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



ANNEXES

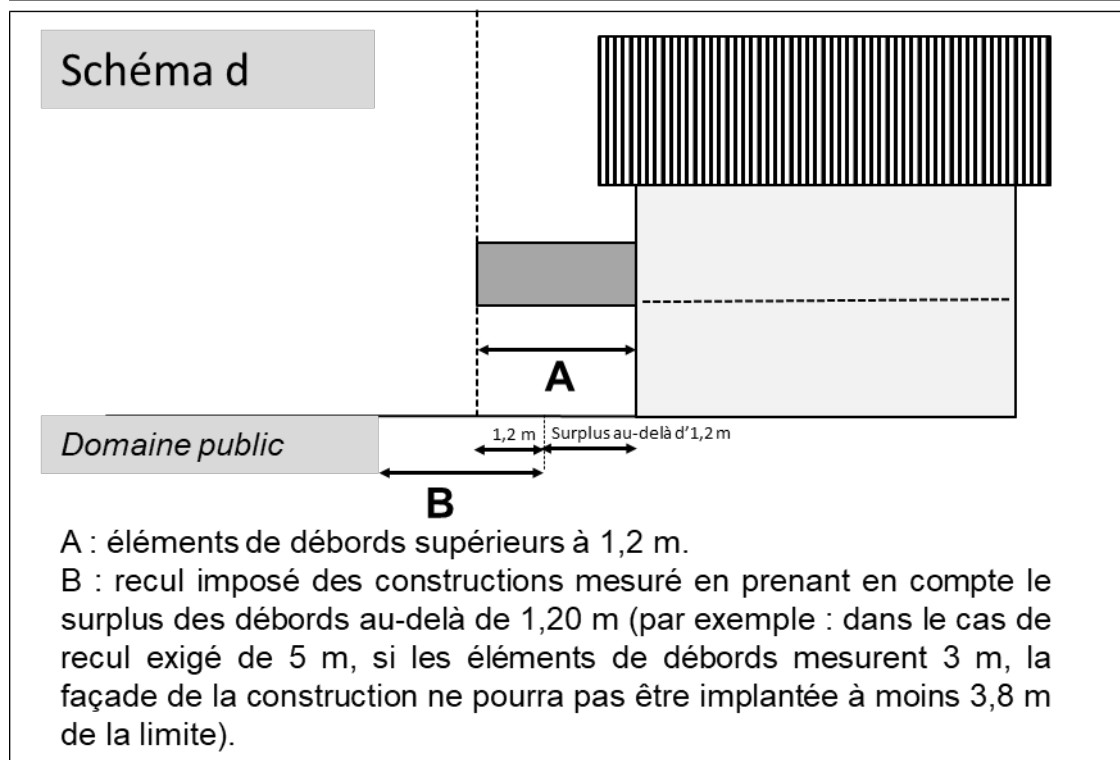
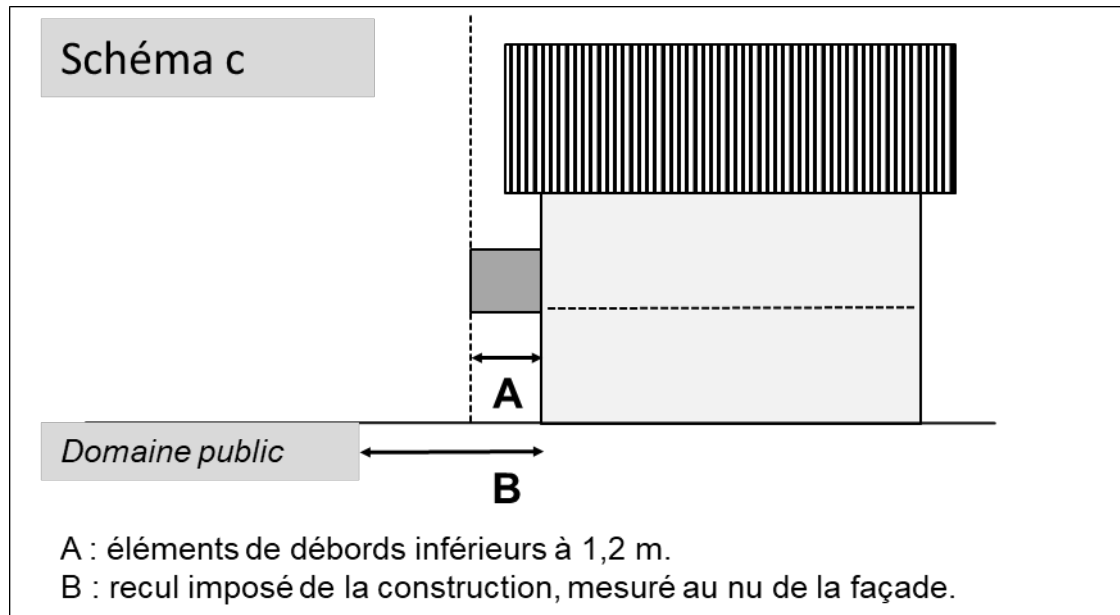
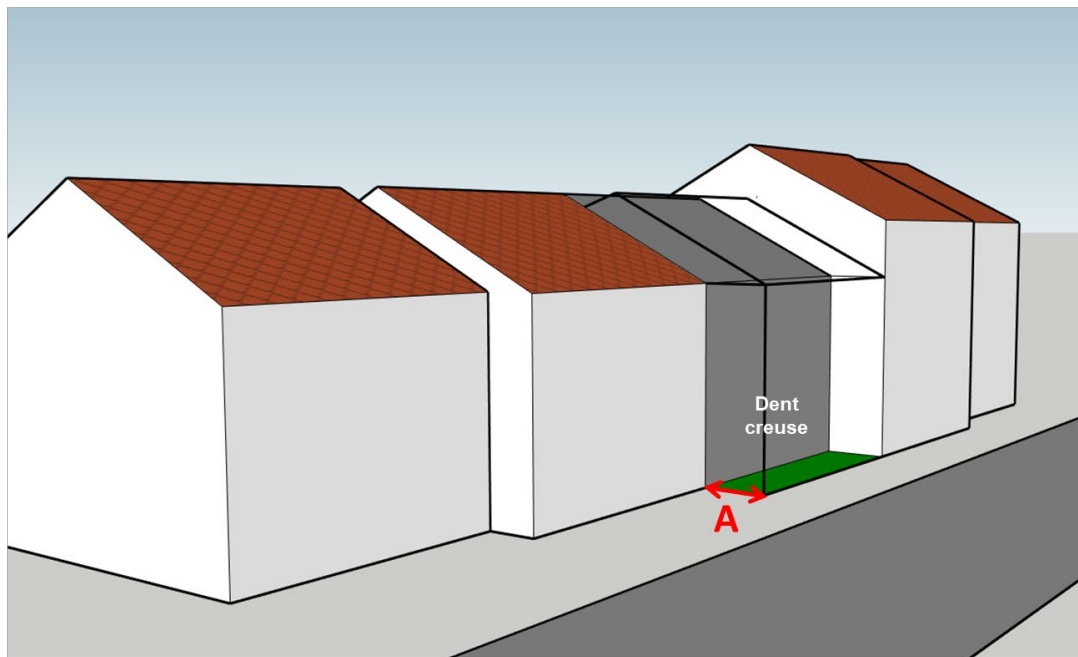
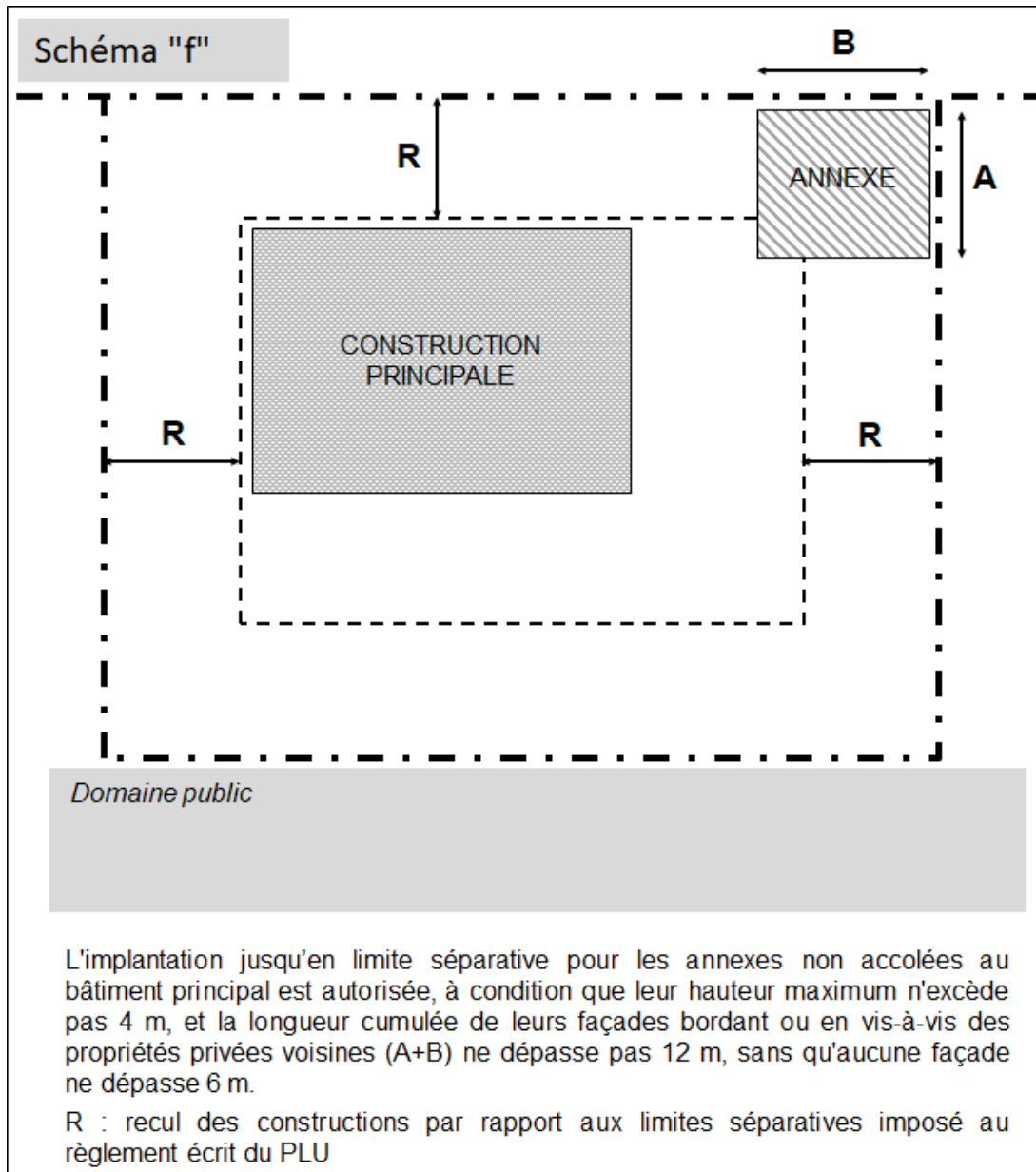


Schéma « e »

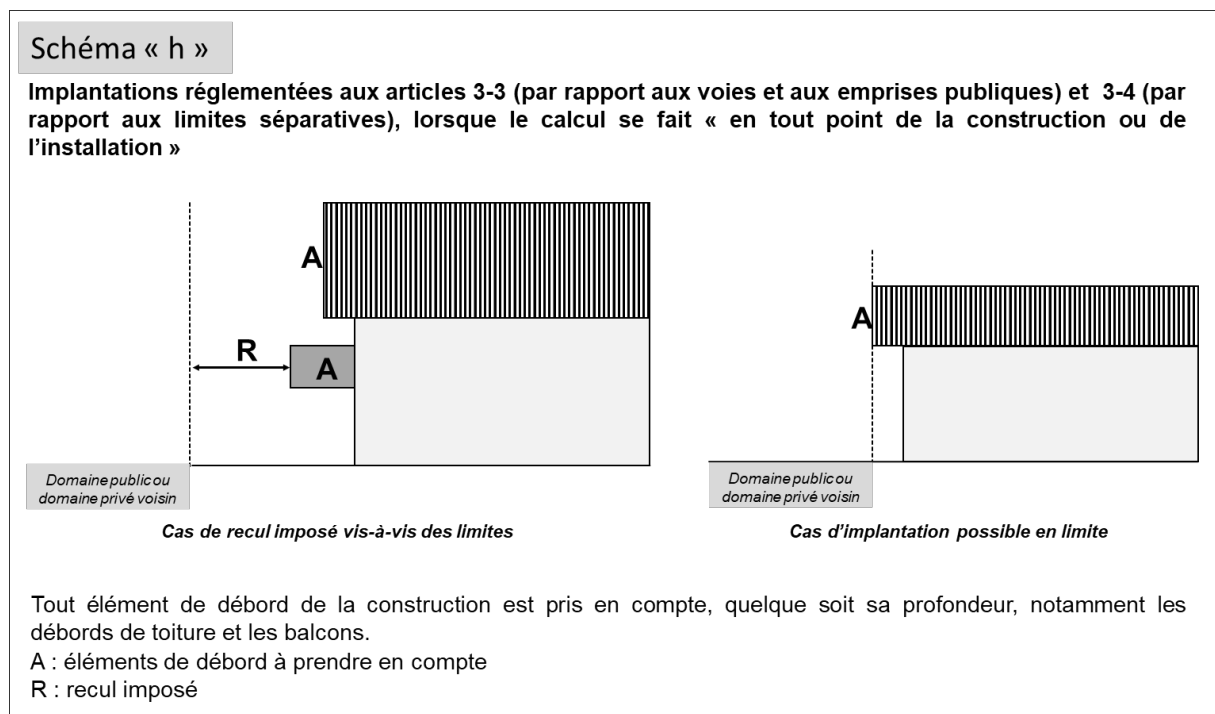
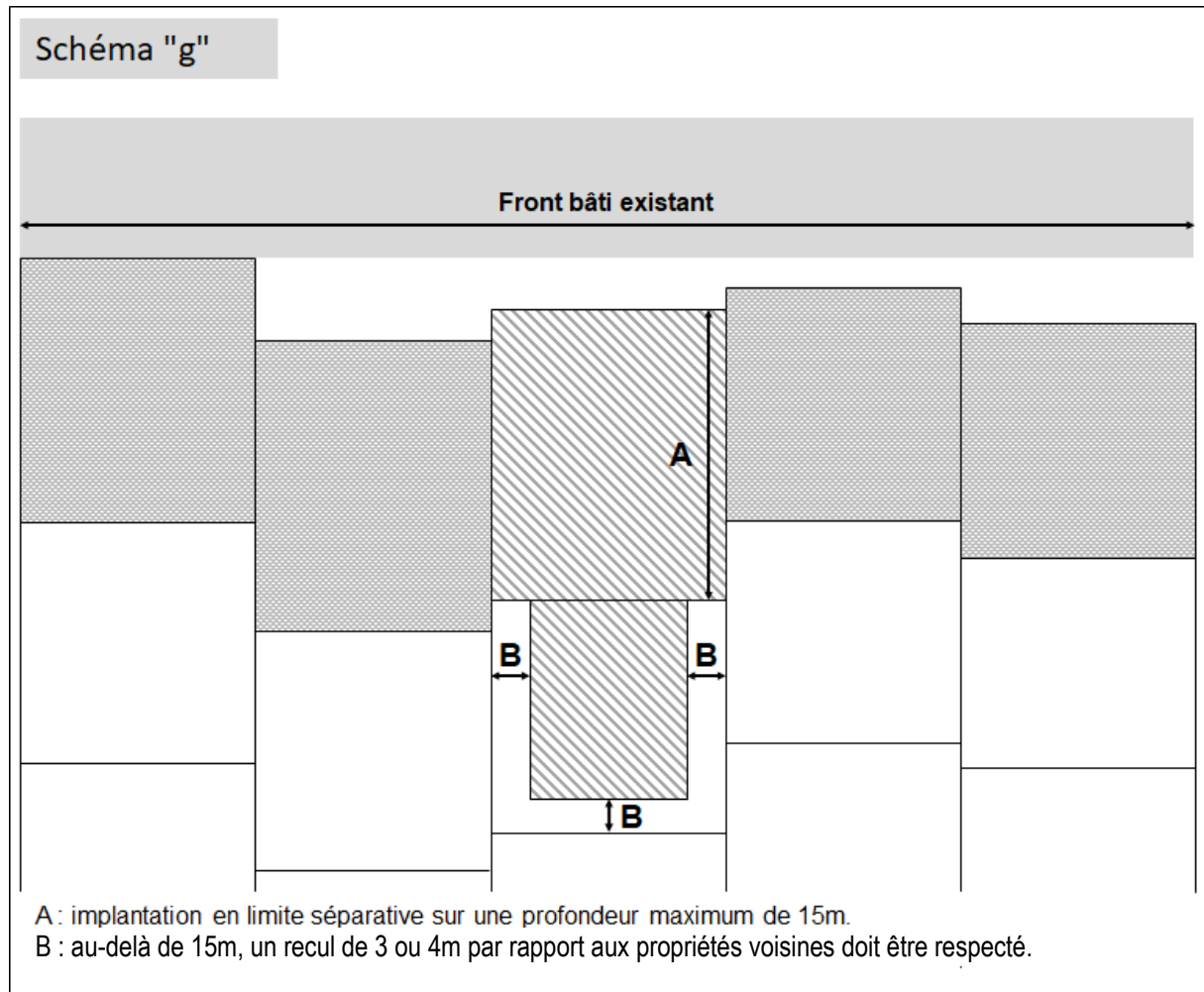


A : zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la façade de la future construction doit être implantée.

ANNEXES



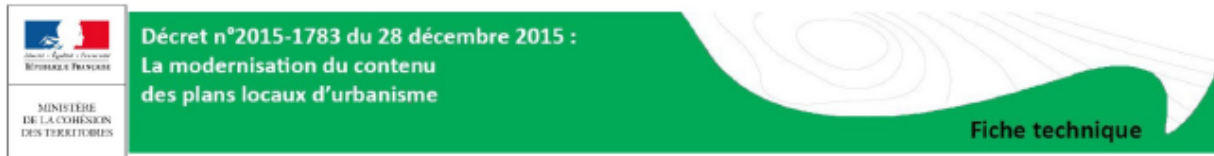
ANNEXES



ANNEXES

LEXIQUES

Fiche technique sur le lexique national d'urbanisme :



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. 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 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

ANNEXES

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.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. Voies ou emprises 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.

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

3

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les comiches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, 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.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

5

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

ANNEXES

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

ANNEXES

Lexique complémentaire :

Les définitions ci-après apportent des précisions complémentaires sur les termes utilisés dans le règlement et non précisés dans le lexique ci-avant :

ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

ACROTERE

Muret situé en bordure de toit plat ou toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements limités rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² ou si sa profondeur excède 2 m.

CONSTRUCTION DESTINEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE :

(définition de l'INSEE)

Cette destination comprend les locaux où sont exercées les activités dans le prolongement de l'acte de production, ou support pour l'exploitation, de l'exploitation agricole ou forestière.

L'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- une superficie agricole utilisée au moins égale à un hectare ;
- ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares ;
- ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

CHEMIN RURAL

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

CLOTURE A CLAIREVOIE

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...).

ANNEXES

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain support de la construction. Il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

DEBORD DE TOIT

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de façade.

DENT CREUSE

Dans un alignement urbain existant une dent creuse est un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie, bordé de part et d'autre par une construction en limite séparative.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un moyen d'acquisition de la commune ou de ces délégataires de biens immobiliers ou fonciers par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titres onéreux. Cette acquisition doit être motivée.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (ex. équipements d'infrastructure...).
- Les équipements ayant un intérêt collectif (ex. certains établissements d'enseignement privé, maisons de retraite, crèches...).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

EXHAUSSEMENTS

Remblai 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 ou si sa profondeur excède 2 m.

FAITAGE

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

IMPLANTATION HAIE :

Article 671 du code civil :

Les arbres et haies doivent être situés au minimum à 2 m des limites séparatives s'ils ont une hauteur égale ou supérieure à 2 m et à 50 cm pour les arbres et arbustes d'une hauteur inférieure à 2 m.

PAN

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

PLANTATION DE HAUTE-FUTAIE (OU HAUTE-TIGE) :

ANNEXES

Arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

REHABILITATION, REFECTION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...

SAILLIE

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur adaptée aux besoins de l'opération projetée.

Une voie privée ouverte au public est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

VUE ET DROIT DE VUE :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasses, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur des propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévue par le code civil (art 678 et 679) : 1,60 m pour les vues droite et 0,60 m pour les vue obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.