

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VILLE-LA-GRAND



Révision du PLU

PIECES N°3 **REGLEMENT ECRIT**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 14/11/2022, approuvant la révision du PLU de VILLE LA GRAND.

Le Maire,
Nadine JACQUIER

Territoires
— **demain**

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments	4
Modalités de calcul de l'emprise au sol	4
Modalités de calcul de la hauteur	5
Définition d'un comble	6
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives	7
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
Modalités de calcul des espaces verts	8
Modalités de calcul des espaces perméables	9
Affouillement – Exhaussement des Sols	9
Modalités de calcul du stationnement	9
Accès	9
Voirie	10

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"**Zone UH, composée des secteurs UHpc, UHr1, UHr2, UH1, UH2 et UHl**

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	4
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Chapitre III : Equipements et réseaux	26

Zone UE, dont le secteur UErf

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	28
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Chapitre III : Equipements et réseaux	32

Zone UX, dont le secteur UX1

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Chapitre III : Equipements et réseaux	42

Zone UY

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	44
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Chapitre III : Equipements et réseaux	54

SOMMAIRE

Zone UZ

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	56
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre III : Equipements et réseaux	64

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future "AU"

Zone 1AUHr1

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	66
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III : Equipements et réseaux	76

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

Zone A

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	78
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
Chapitre III : Equipements et réseaux	85

Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

Zone N, dont les secteurs Ne et Nex1

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	86
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
Chapitre III : Equipements et réseaux	95

Annexes

Schémas	96
Lexique	108

DISPOSITIONS GENERALES

Les schémas ci-après ont une valeur illustrative.

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

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

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol

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

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

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

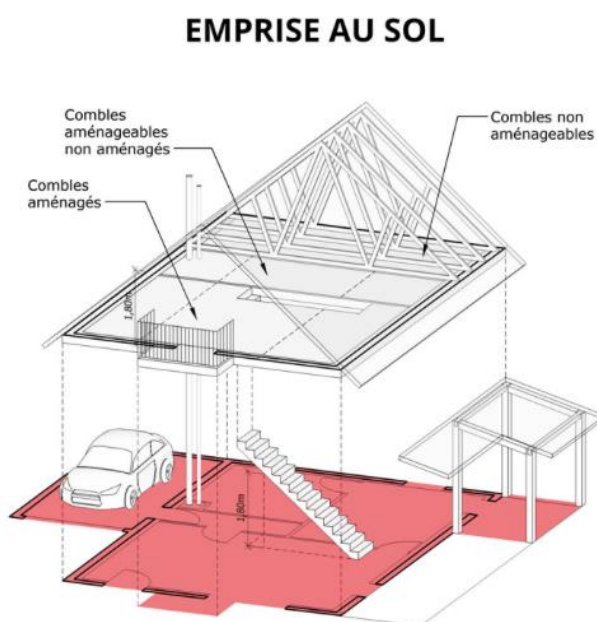
- les piscines, non couvertes,
- les constructions annexes non accolées,
- les murs de remblai et les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

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

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) correspond au rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface du tènement foncier considéré.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

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

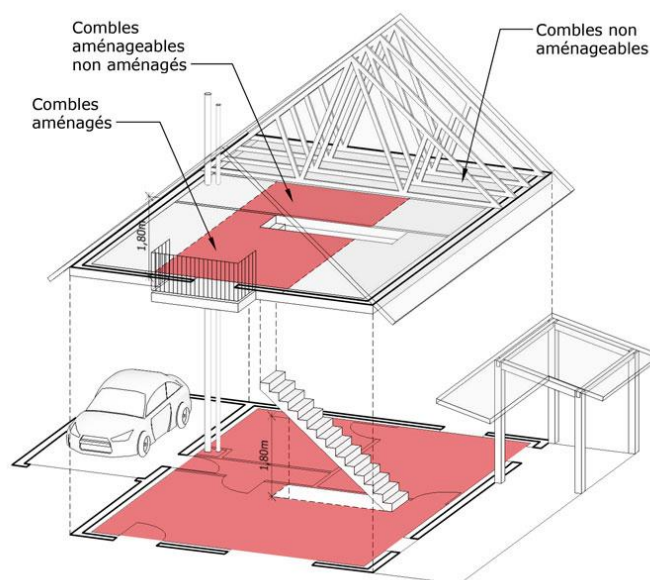


Modalités de calcul de la surface de plancher

La surface de plancher de la construction, au sens du code de l'urbanisme, correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE DE PLANCHER



Modalités de calcul de la hauteur

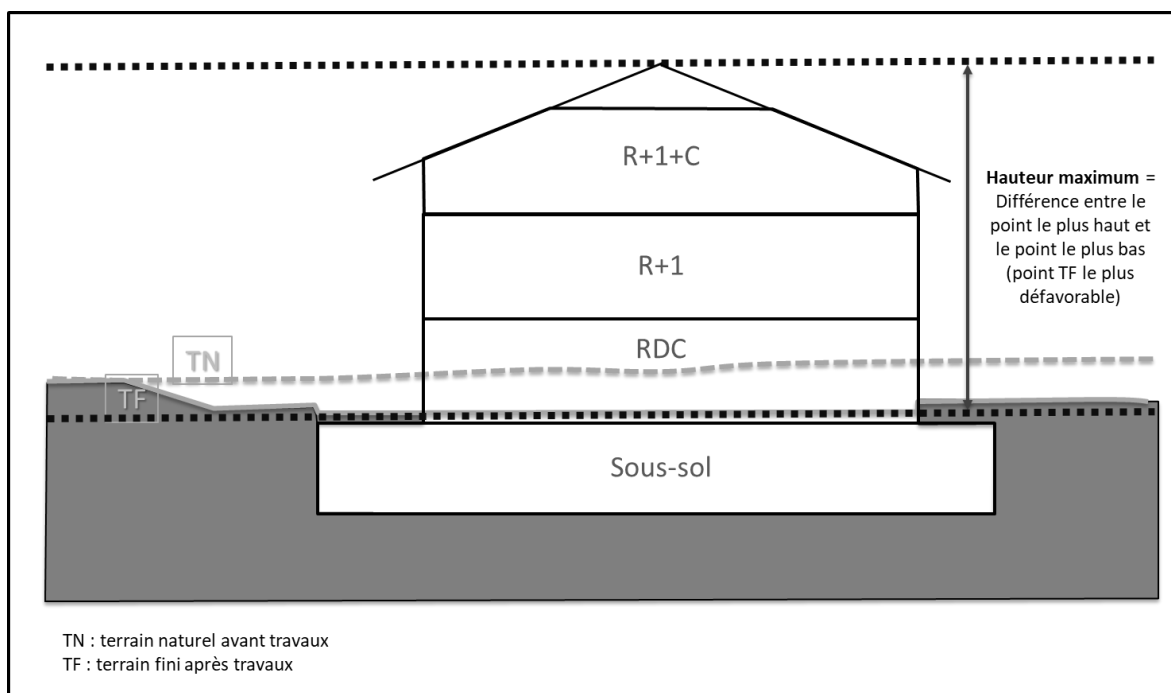
La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain fini après travaux.

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

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

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



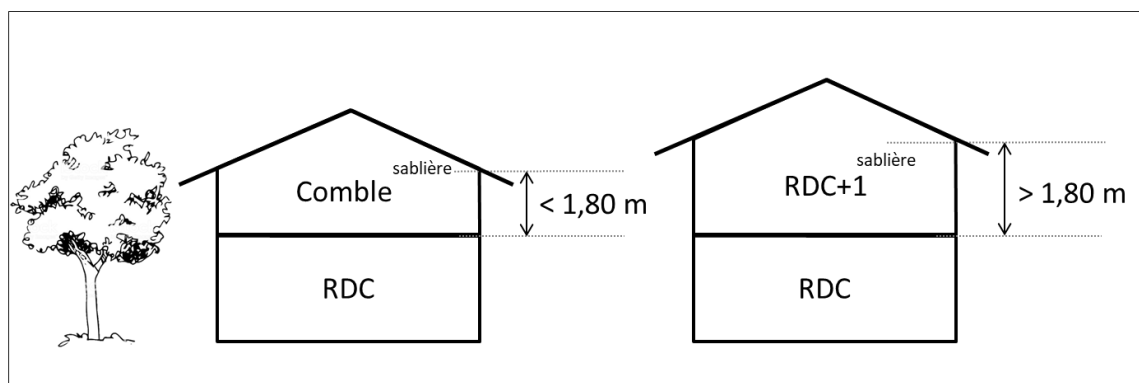
Le rez-de-chaussée surélevé doit être justifié au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Caractère aménageable d'un comble

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

- soit entièrement sous les toits, et compris entre la sablière et le faitage,
- soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur, mesurée sur le mur à l'alignement de la façade, du plancher à la sablière, n'excède pas 1,80 m.

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



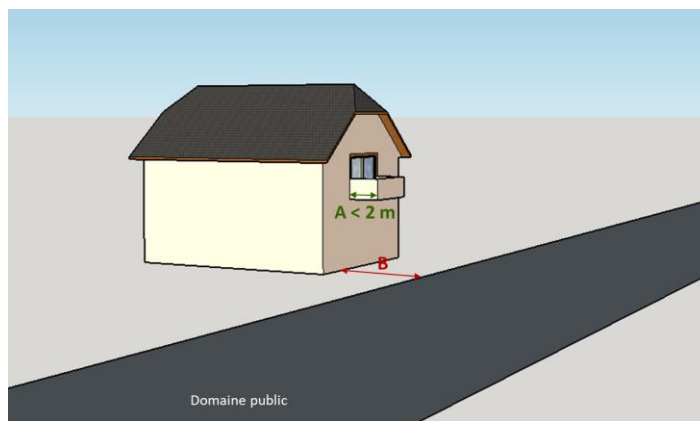
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Entrent dans le champ d'application de l'article 3.3 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade la plus défavorable, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions

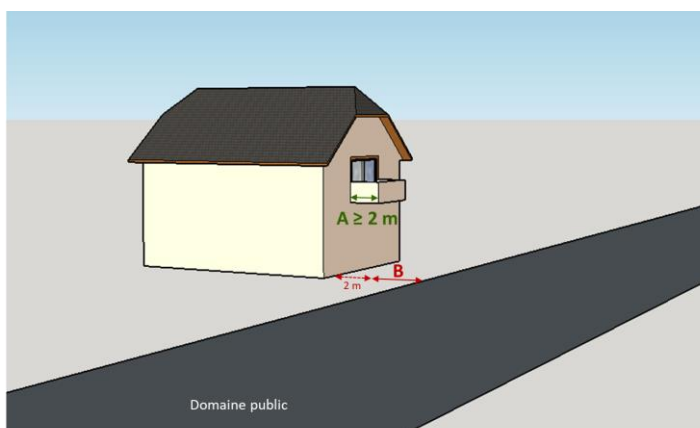
que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

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



A : éléments de débords inférieurs à 2m.

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



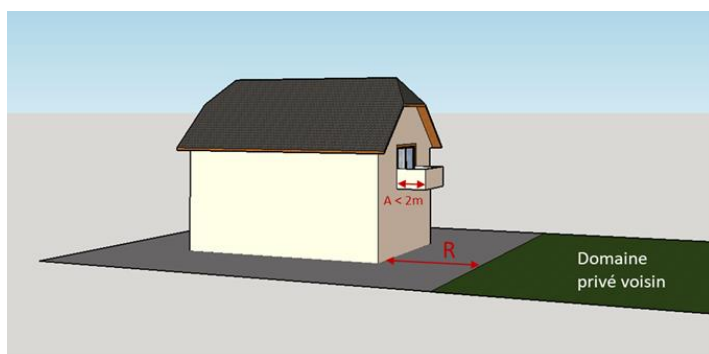
A : éléments de débords supérieurs à 2m.

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

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

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

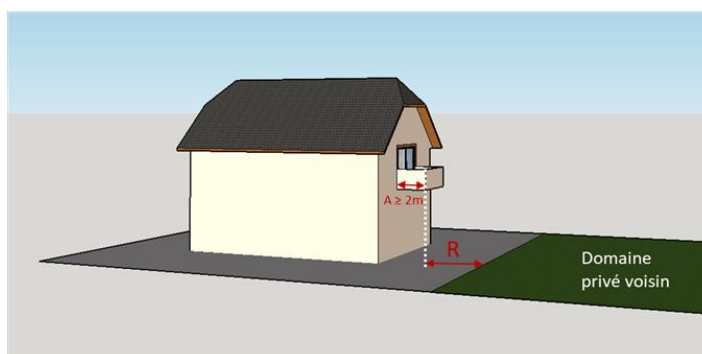


A : éléments de débord inférieurs à 2 m.

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

A : éléments de débord supérieurs à 2 m.

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



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

Modalités de calcul de l'implantation sur une même propriété

En cas de division d'un tènement bâti existant, la délimitation des lots issus de la division doit respecter les règles de retrait minimum des constructions existantes par rapport aux limites séparatives (article 3.4) et au domaine public (article 3.3).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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

Modalités de calcul des espaces verts

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

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

Modalités de calcul des espaces perméables

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer supérieur au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis :
 - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...)
 - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Affouillement – Exhaussement des Sols

- Les affouillements et exhaussement des sols sont soumis à autorisation dès lors que leur superficie est supérieure à 100 m² et supérieure à 2 mètres de hauteur.
- Pour les affouillements et exhaussements plus modestes ils doivent se conformer aux règles existantes.

Modalités de calcul du stationnement

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à proximité de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

Dans le cas de projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, ou de projets sur des tènements juxtaposés (indépendamment de leur destinations ou sous-destinations), les règles minimales de création de places de stationnement peuvent être réduites de 15% dans le cadre d'un projet de mutualisation des aires de stationnement.

Le nombre de place de stationnement est réduit de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

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

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

Pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

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

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

Accès

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

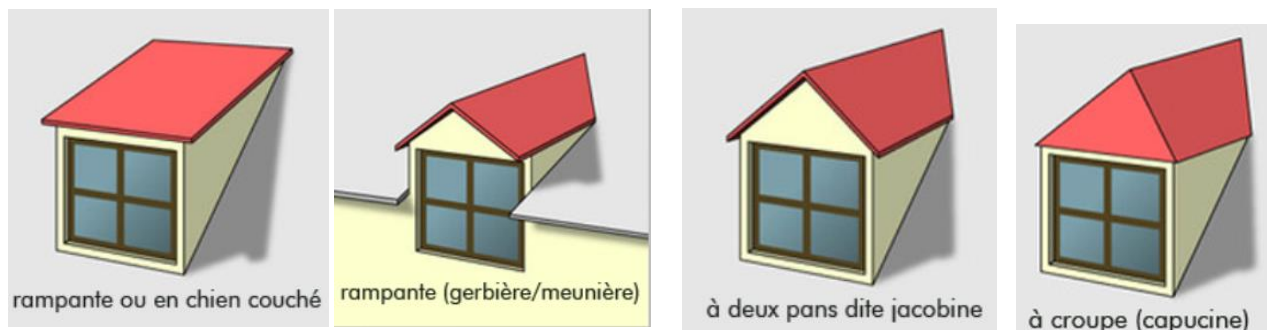
Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

Voirie

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

Liste des types de lucarnes admises :



Desserte par les réseaux

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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

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

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

Électricité, gaz, téléphone et télédistribution

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

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

Collecte des déchets

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

Toute nouvelle construction ou rénovation de logement devra prévoir un emplacement pour du compostage en pied d'immeuble (habitat collectif) ou du compostage domestique (habitat individuel).

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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 neuves et le changement de destination des constructions existantes sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHpc	Uhr1	Uhr2	UH1	UH2	UHI
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitat						
Logement						
Hébergement			X		X	X
Commerce et activité de service						
Artisanat et commerce de détail					X	X
Restauration					X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Hôtels			X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X
Salles d'art et de spectacle				X	X	X
Équipements sportifs				X	X	X
Autres équipements recevant du public				X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau				X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non liés à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

Dans les **secteurs de RISQUES NATURELS FORTS**, sont interdites :

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

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'**ensemble de la zone UH**, sont admis,

- à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :
 - tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
 - les annexes accolées ou non des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale.
 - les constructions à destination de commerces et activités de services et à sous-destination :
 - d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de vente soit strictement inférieure à 400 m²,
 - d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher soit strictement inférieure à 400 m².
- à conditions de respecter les dispositions de l'article 3.1 ci-après :
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- à conditions de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Patrimoniale du PLU :
 - les constructions autorisées en zone UH.

Les opérations d'aménagement **des secteurs, UH1-OAP3, UHr1-OAP4, UHr1-OAP7**, doivent porter chacune sur un projet d'ensemble, pouvant comporter une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Les opérations d'aménagement **des secteurs UH2-OAP1, UHpc-OAP2, UHr1-OAP5**, doivent porter chacune sur un projet d'ensemble.

Chaque opération prévoyant le détachement de 3 lots à bâtir ou plus, ou la réalisation de 10 logements ou plus est considéré comme une opération d'aménagement d'ensemble.

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

- Les constructions neuves :
 - à conditions qu'elles soient à destination **de logement**, dans les conditions de l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU),
 - et dans le cas de reconstruction après démolition,
- Les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale.

Dans les secteurs de **RISQUES NATURELS FORTS**, sont admises :

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

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

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

Dans la **zone de SUP 1** :

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

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la procédure de révision du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

- sont interdites, les constructions et installations d'une surface de plancher nouvellement créée supérieure ou égale à 50 m²,
- sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

- le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat d'Annemasse Agglomération.

Dans l'**ensemble de la zone UH, non compris les secteurs d'OAP n°1 à 6** :

- toute opération d'habitat de 10 à 14 logements doit affecter 30% des logements de l'opération à des logements sociaux (locatifs ou accession),
- toute opération d'habitat de 20 logements et plus doit affecter :
 - 33% des logements de l'opération à des logements locatifs sociaux,
 - 33% des logements de l'opération à des logements abordables (selon la définition du DOO du SCOT et au sens précisé par le PLH, qui détermine les cibles de ménages prioritaires, les produits à privilégier ainsi que les prix adaptés).

Dans les **secteurs UH2-oap1, UHpc-oap2, UH1-oap3, UHr1-oap4 et UHr1-oap6** :

- toute opération d'habitat doit affecter :
 - 33% des logements de l'opération à des logements locatifs sociaux,
 - 33% des logements de l'opération à des logements abordables (selon la définition du DOO du SCOT et au sens précisé par le PLH, qui détermine les cibles de ménages prioritaires, les produits à privilégier ainsi que les prix adaptés).

Dans le **secteur UHr1-oap5** :

- toute opération d'habitat doit affecter la totalité de l'opération à des logements locatifs sociaux et des logements abordables (selon la définition du DOO du SCOT et au sens précisé par le PLH, qui détermine les cibles de ménages prioritaires, les produits à privilégier ainsi que les prix adaptés).

Pour les **constructions en bordure d'un LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE** :

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- dans le secteur **UHpc** : 0,80
- dans le secteur **Uhr1** : 0,6
- dans le secteur **Uhr2** : 0,5
- dans le secteur **UH1** : 0,4
- dans le secteur **UH2** : 0,30
- dans le secteur **UHI** : 0,25

Dans le cas d'une opération affectant plus d'un tiers de son opération à des logements locatifs sociaux, le coefficient d'Emprise au Sol maximum autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

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

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

Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol de la construction doit être inférieure à 5 m².

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

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen (cf. schéma n°1 page 96),
- **repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum et en nombre de niveau ne doivent pas dépasser¹ :

- dans le secteur **UHpc** : 18 m et RDC ou RDCS + 4 +C ou Att. La hauteur maximum peut être portée à 20 m dans le cas de constructions dont le RDC est affecté à la sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- dans le secteur **Uhr1** : 15 m et RDC ou RDCS + 3 +C ou Att

¹ Nomenclature utilisée :

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

- dans **les secteurs UHr2 et UH1 (à l'exception du secteur UH1-OAP3)** : 13 m et RDC ou RDCS + 2 +C ou Att
- dans **le secteur UH1-OAP3** : 15 m et RDC ou RDCS + 3 +C ou Att
- dans **les secteurs UH2** : 7 m et RDC ou RDCS + 1 +C ou Att
- dans **le secteur UH1** : 7 m et RDC ou RDCS + 1 +C

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

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

En cas de **construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen**, la hauteur maximum de la construction ou de l'installation doit être comprise dans une zone formée par le point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée. (cf. schéma n°1 page 96 en annexe).

En cas de **construction à édifier en limite de propriété et mitoyenne à une construction voisine préexistante**, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit pas excéder +/- 1 m.

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante. (cf. schéma n°2 page 96 en annexe).

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

- dans **le secteur UHpc** : 3 m
- dans **les secteurs UHr1, UHr2, UH1, UH2 et UH1** : 4 m

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

L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte, cf. schéma n°3 page 97 en annexe) :

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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

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

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

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

et ce, d'une limite privative latérale à l'autre. La façade sur rue de la construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade. (cf. schéma n°4 page 97 en annexe)

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- dans les secteurs UHpc et UHr1 : 3 m
- dans les secteurs UHr2, UH1, UH2 et UH1 : 5 m

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

- les annexes accolées, ou non, au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (cf. schéma n°5 page 98 en annexe)

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

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

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 5 m (selon le secteur considéré). (cf. schéma n°6 page 98 en annexe)

3.5 – Implantation sur une même propriété

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

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,...

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées sous réserve d'une intégration qualitative dans l'environnement bâti et d'une réponse aux objectifs de lutte contre le dérèglement climatique.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

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

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

Seuls sont autorisés en toiture :

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

Les fenêtres de toit doivent être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes. Elles doivent être de dimension maximum 80X100 cm et peuvent être regroupées en verrières.

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

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

4.3 – Clôtures

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

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

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.

Lorsque ce traitement est possible, les clôtures doivent comporter en priorité, un traitement par haies ou continuité végétale.

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

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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

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

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

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques :

- en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et doivent avoir un aspect non réfléchissant,
- en façade, ces derniers doivent être intégrés parallèlement à la façade concernée,
- au sol, ces derniers doivent être intégrés au sol naturel existant ou à un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

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

- dans **le secteur UHpc** : 20 %,
- dans **le secteur UHr1** : 30 %,
- dans **le secteur UHr2** : 40 %,
- dans **les secteurs UH1 et UH2** : 60 %,
- dans **le secteur UH1** : 70%.

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

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

5.2 – Plantations

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

Les plantations dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

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

La hauteur maximale des déblais ou remblais après travaux ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel initial.

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

Dans le secteur UHI, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

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

5.4 – Espaces perméables

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

- dans **le secteur UHpc** : 20%,
- dans **le secteur UHr1** : 40 %,
- dans **le secteur UHr2** : 50 %,
- dans **le secteur UH1** : 60 %,
- dans **les secteurs UH2 et UHI** : 70 %.

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

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

ARTICLE 6 : Stationnement

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

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

Pour le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement pour les opérations de 1 à 2 logements, 1,5 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction, pour les opérations de plus de 2 logements.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par logements, 2 places par logements pour les logements de type T4 ou plus.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 2 places par logements pour les opérations d'un ou deux logements et pour les logements de type T4 ou plus, 1,5 place par logements pour les opérations de plus de deux logements, dont 50% couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.	
	Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 8 logements. Toute tranche commencée de 4 logements compte pour une place.			
	Pour les logements locatifs sociaux il est exigé 1 place de stationnement par logement.			
HABITATION / hébergement	Il est exigé au minimum , la réalisation d'1 place par logement.	Il est exigé au maximum , la réalisation de 0,5 place par logement.	Il est exigé au maximum , la réalisation d'1 place par logement.	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / restauration	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 5 places pour les surfaces de vente < 300 m², 1 place par tranche de 70m² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m² et < 400m² de surface de vente,	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 5 places pour les surfaces de vente < 300m², 1 place par tranche de 40m ² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m ² .	

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
	regroupement et possibilité de mutualisation.			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de plancher < 300 m², ▪ 1 place par tranche de 70m² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m² et < 400m² de surface de plancher,	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de plancher < 300m², 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les opérations ≥ 300 m².	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par tranche de surface de plancher > 80 m² et ≤ 100 m².	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par tranche de surface de plancher > 60 m² et ≤ 80 m².	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par tranche de surface de plancher > 40m² et ≤ 60m².

En outre, **au sein du secteur C**, les aires de stationnement de type parkings aériens à étage ou parking silo sont interdits.

6.2 – Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Pour le stationnement des véhicules 2 roues correspondant aux besoins des constructions autorisées :

DESTINATION / SOUS-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement / hébergement	Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : - un local spécifique fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à : 1,5 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales (T2), 2 m² par logement pour les autres logements (à partir du T3), d'une superficie minimale de 3 m ² .	Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : - un local spécifique fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à : 2 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales (T2), 3 m² par logement pour les autres logements (à partir du T3), d'une superficie minimale de 3 m ² .	Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : - un local spécifique fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à : 1,5 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales (T2), 2 m² par logement pour les autres logements (à partir du T3), d'une superficie minimale de 3 m ² .	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / restauration	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : - un dispositif d'ancrage des vélos par place, - une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de vente.	Il est exigé au minimum 10 places de stationnement vélo comprenant : - un dispositif d'ancrage des vélos par place, - une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 300 m² de surface de vente.	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : un dispositif d'ancrage des vélos par place, une surface de 3 à 4 m ² , par tranche de 300 m ² de surface de vente.	

DESTINATION /	Hors secteur	Secteur A	Secteur B	Secteur C
Sous-destination	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.	Il est exigé au minimum 10 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.	

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme.

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

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

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

7.2 – La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 % et la largeur d'emprise de ces voies, sauf contrainte technique, doit être supérieure ou égale à 5m.

La circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1,50 m sur au moins un côté de la chaussée.

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

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

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

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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.

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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,
- les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments,
- pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antenne collectives sont obligatoires.

Pour la distribution du gaz :

- les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans le mur et en l'absence de murs, être disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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 neuves** et le **changement de destination des constructions existantes** sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

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

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

Dans les **secteurs de RISQUES NATURELS FORTS**, sont interdites :

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

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone UE, hors secteur UErf :

- Les constructions à condition qu'elles soient :
 - à sous-destination d'hébergement,
 - à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - à sous-destination de centre de congrès et d'exposition.
- Les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition :
 - qu'elles constituent le logement de fonction du personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement,
 - dans la limite d'une surface de plancher maximale de 75 m².

Dans le secteur UErf :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- **Dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux ci-dessous soient strictement nécessaires à l'activité ferroviaire et sous réserve d'une compensation à hauteur de 200% des espaces éventuellement détruits :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
 - les travaux d'entretien de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Non règlementée.

3.2 – Hauteur maximale

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°4 page 97 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

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

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Aspect des façades

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

4.2 – Aspect des toitures

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

4.3 – Clôtures :

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

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques :

- en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et doivent avoir un aspect non réfléchissant,
- en façade, ces derniers doivent être intégrés parallèlement à la façade concernée,
- au sol, ces derniers doivent être intégrés au sol naturel existant ou à un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 20 % de la surface de l'unité foncière.

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

5.2 – Plantations

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

5.3 – Gestion de la pente

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 30 % de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Accès :

Voir dispositions générales.

7.2 – Voirie :

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

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

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 neuves et le changement de destination des constructions existantes sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UX	UX1
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitat		
Logement		X
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacle		X
Équipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

Dans l'ensemble de la zone UX (y compris le secteur UX1), les installations suivantes sont interdites :

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

Dans la zone non aedificandi et non sylvandi sont interdites :

- les constructions neuves,
- les modifications du profil du terrain,
- les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 m de hauteur
- toutes pratiques culturelles dépassant 0.6 m de profondeur.

Dans la ZONE de SUP 1, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol interdites par la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone UX, hors secteur UX1, sont admis :

- tous travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- les constructions nouvelles ou la réfection des constructions existantes à destination de :
 - commerces et activités de services, à condition qu'elles soient à sous-destination :
 - d'artisanat et commerce de détail et pour les seules surfaces de vente supérieures à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher),
A noter que pour les surfaces supérieures à 1.000 m², les constructions doivent en outre être réalisées sur plusieurs étages.
 - de restauration, sous réserve d'être liées à un besoin de fonctionnement complémentaire à la vocation commerciale préexistante,
 - de commerce de gros,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles soient à sous-destination de :
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - salles d'art et de spectacle,
 - équipements sportifs.

- les constructions à sous-destination de logement, à conditions :
 - qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m².
- l'extension des constructions existantes à conditions qu'elles soient à destination :
 - de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, d'une surface de plancher supérieure à 400 m²,
 - d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire et à sous-destination d'industrie dont la surface de vente destinée à l'exposition et/ou la vente de produits commercialisés par l'entreprise, est supérieure à 10% de la surface de plancher et supérieure à 50 m²,
- les changements de destinations à condition qu'ils permettent l'implantation d'activités relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - pour la destination commerce et activité de services :
 - d'artisanat et commerce de détail et pour les seules surfaces de vente supérieures à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher),
 - restauration,
 - commerce de gros,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - pour la destination équipements 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,
 - salles d'art et de spectacle,
 - équipements sportifs.

Dans le secteur UX1 sont admis :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- les changements de destinations à condition qu'ils permettent l'implantation d'activités relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - pour la destination commerce et activité de services :
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - salles d'art et de spectacle,
 - équipements sportifs.

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLU précédemment en vigueur (05/07/2021) et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

- sont interdites, les constructions et installations d'une surface de plancher nouvellement créée supérieure ou égale à 50 m²,

- sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,70.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- 16 m pour les constructions principales, à l'exception de celles situées à l'interface avec le secteur UH2 ou la zone N, qui doivent respecter une hauteur maximum de 12 m.
- 4 m pour les annexes.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

L'implantation jusqu'à 3 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur des constructions considérées et avec un minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°5 page 98 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), sous réserve du respect des mesures en matière de défense incendie et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé dès lors que toutes les mesures sont prises en matière de défense incendie et que la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées sous réserve d'une intégration qualitative dans l'environnement bâti et d'une réponse aux objectifs de lutte contre le dérèglement climatique.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

Les toitures plates ou à faibles pentes d'une superficie > 25 m² doivent être éco-aménagées (végétalisation ou valorisation énergétique) à hauteur de 25% minimum de leur surface.

4.3 – Clôtures

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

Lorsque ce traitement est possible, les clôtures doivent comporter en priorité, un traitement par haies ou continuité végétale.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions autorisées doivent :

- intégrer des dispositifs d'économie d'énergie,
- intégrer des dispositifs de production énergétique propre,
- prévoir la production d'au moins 15 % de ses besoins en consommation énergétique, sur site via la production et/ou le stockage d'énergie renouvelable.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 20 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- les espaces verts soient localisés en priorité en façade de voirie,
- les limites arrière et latérales des parcelles soient plantées de haies arbustives,
- la clôture donnant sur la rue ne soit pas doublée d'une haie,
- les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement soient obligatoirement engazonnés, ou plantés d'espèces végétales couvre sols et plantés d'arbustes.

5.2 – Plantations

Toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement et tout projet d'extension, doivent :

- planter des arbres de haute tige, arbustes ou massifs sur une surface représentant au moins 50% des espaces verts.
- intégrer 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de constructions de :

- maintenir une bande d'une largeur minimale de 3 m le long des voies ou emprises publiques, réservées à des plantations (d'une densité minimale d'un arbuste pour 5 m² de bande plantée),
- planter une haie d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, composée majoritairement d'espèces caduques, en lisière avec les espaces naturels et/ou agricoles.

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 20 % de la surface constructible.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

Dans la zone UX, hors secteur UX1 :

Les constructions autorisées à destination de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail :

- d'une surface de vente supérieure à 2.000 m² (après extension le cas échéant), doit prévoir l'intégration d'au moins 50% des places de stationnement dans le volume de la construction (considéré après extension), ou au sein d'une construction spécifique (éventuellement sur plusieurs étages).

- d'une nouvelle surface de vente supérieure à 1.000 m² ou créant au moins 25% de surface de stationnement supplémentaire du fait d'une extension de la surface de vente, doivent :
 - dédier 20% de l'espace de stationnement généré par l'opération, aux pratiques du covoiturage,
 - équiper au minimum 1 % des places de stationnement, d'un dispositif de rechargement des véhicules électriques,
 - intégrer en ouvrage au minimum 50% des capacités de stationnement générées par l'opération,
 - dans le cas d'opération d'aménagement global, mutualiser les espaces de stationnement.

Pour le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des autres constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement de fonction.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à 2 places par logement de fonction.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / commerce de gros	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de vente < 300m², ▪ 1 place par tranche de 40m² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m².
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / restauration / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de plancher < 300m², ▪ 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les opérations ≥ 300 m².
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	

Dans le secteur UX1 :

Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.

Les nouvelles constructions à destination de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface supérieure à 1.000 m² de surface de vente, et les

extension des constructions existantes à destination de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail qui créent au moins 25% de surface de stationnement supplémentaire, doivent :

- dédier 20% de l'espace de stationnement généré par l'opération, aux pratiques du covoiturage,
- équiper au minimum 1 % des places de stationnement, d'un dispositif de rechargement des véhicules électriques,
- intégrer en ouvrage au minimum 50 % des capacités de stationnement générées par l'opération,
- dans le cas d'opération d'aménagement global, mutualiser les espaces de stationnement.

6.2 – Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Dans l'ensemble de la zone UX :

Pour le stationnement des véhicules 2 roues correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATION / sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Tout projet de création d'un logement de fonction doit prévoir un espace spécifique de stationnement des 2 roues, fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à 1,5 m ² par logement et d'une superficie minimale de 3 m ² .		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de vente.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / commerce de gros	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / restauration / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.		

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

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

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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.

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, et notamment prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, et de réutilisation des eaux de pluie.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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,
- les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments,
- pour les opérations faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, des systèmes d'antenne collectives sont obligatoires.

Pour la distribution du gaz :

- les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans le mur et en l'absence de murs, être disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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 neuves et le changement de destination des constructions existantes sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UY
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	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,

- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

Dans la zone non aedificandi et non sylvandi sont interdites :

- les constructions neuves,
- les modifications du profil du terrain,
- les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2,7 m de hauteur
- toutes pratiques culturales dépassant 0,6 m de profondeur.

Dans la ZONE de SUP 1, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol interdites par la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone UY, sont admis :

- tous travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- la réfection des constructions existantes à destination de :
 - commerces et activités de services, à conditions qu'elles soient à sous-destination d'artisanat et commerce de détail et pour les seules surfaces de vente supérieures à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher),
A noter que pour les surfaces supérieures à 1.000 m², les constructions doivent en outre être réalisées sur plusieurs étages.
- les constructions nouvelles ou la réfection des constructions existantes à destination de :
 - commerces et activités de services, à condition qu'elles soient à sous-destination :
 - de restauration, sous réserve d'être liées à un besoin de fonctionnement complémentaire aux activités autorisées dans la zone,
 - de commerce de gros,
 - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher soit strictement inférieure à 400 m² de surface de plancher,
 - équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles soient à sous-destination de :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à conditions qu'elles soient à sous-destination de :
 - industrie,
 - entrepôt,

- bureau, à condition que la surface de plancher soit strictement inférieure à 400 m² de surface de plancher.
- les constructions nouvelles à sous-destination de logement, à conditions :
 - qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m².
- l'extension des constructions existantes à destination :
 - de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, y compris dans le cadre d'une réfection d'une construction existante, d'une surface de plancher supérieure à 400 m², à conditions (cumulatives) :
 - qu'elle constitue à terme une unité commerciale de 2.500 m² maximum de surface de vente
 - pour les surfaces de vente ≤ 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 15% de la surface de vente existante et de 150 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
 - pour les surfaces de vente > 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 10% de la surface de vente existante et de 250 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
 - de commerces et activités de services et à sous-destination de restauration, dans la limite d'une extension représentant 15 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
 - d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire et à sous-destination d'industrie dont la surface de vente destinée à l'exposition et/ou la vente de produits commercialisés par l'entreprise, est supérieure à 10% de la surface de plancher et supérieure à 50 m², à conditions (cumulatives) :
 - qu'elle constitue à terme une unité commerciale de 2.500 m² maximum de surface de vente,
 - pour les surfaces de vente ≤ 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 15% de la surface de vente existante et de 150 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
 - pour les surfaces de vente > 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 10% de la surface de vente existante et de 250 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
- les changements de destinations à condition qu'ils permettent l'implantation d'activités relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - pour la destination commerce et activité de services :
 - de restauration, sous réserve d'être liées à un besoin de fonctionnement complémentaire aux activités autorisées dans la zone,
 - commerce de gros,
 - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- pour la destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - industrie,
 - entrepôt,
 - bureau, à condition que la surface de plancher soit strictement inférieure à 1.000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,70.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- 16 m pour les constructions principales, à l'exception de celles situées à l'interface avec les secteurs UH1 ou UH2, qui doivent respecter une hauteur maximum de 12 m.
- 4 m pour les annexes.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

L'implantation jusqu'à 3 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), sous réserve du respect des mesures en matière de défense incendie et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve du respect des mesures en matière de défense incendie et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°5 page 98 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé dès lors que toutes les mesures sont prises en matière de défense incendie et que la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées sous réserve d'une intégration qualitative dans l'environnement bâti et d'une réponse aux objectifs de lutte contre le dérèglement climatique.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

Les toitures plates ou à faibles pentes d'une superficie > 25 m² doivent être éco-aménagées (végétalisation ou valorisation énergétique) à hauteur de 25% minimum de leur surface.

4.3 – Clôtures

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

Lorsque ce traitement est possible, les clôtures doivent comporter en priorité, un traitement par haies ou continuité végétale.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions autorisées doivent :

- intégrer des dispositifs d'économie d'énergie,
- intégrer des dispositifs de production énergétique propre,
- prévoir la production d'au moins 15 % de ses besoins en consommation énergétique, sur site via la production et/ou le stockage d'énergie renouvelable.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 10 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de constructions que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- les espaces verts soient localisés en priorité en façade de voirie,
- les limites arrière et latérales des parcelles soient plantées de haies arbustives,
- la clôture donnant sur la rue ne soit pas doublée d'une haie,
- les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement soient obligatoirement engazonnés, ou plantés d'espèces végétales couvre sols et plantés d'arbustes.

5.2 – Plantations

Toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement et tout projet d'extension, doivent :

- planter des arbres de haute tige, arbustes ou massifs sur une surface représentant au moins 50% des espaces verts.
- intégrer 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction de :

- maintenir une bande d'une largeur minimale de 3 m le long des voies ou emprises publiques, réservées à des plantations (d'une densité minimale d'un arbuste pour 5 m² de bande plantée),
- planter une haie d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, composée majoritairement d'espèces caduques, en lisière avec les espaces naturels et/ou agricoles.

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 10 % de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

Dans l'ensemble de la zone UY :

Les constructions autorisées à destination de commerces et activités de services et à sous-destination d'artisanat et commerce de détail :

- d'une surface de vente supérieure à 2.000 m² (après extension le cas échéant), doit prévoir l'intégration d'au moins 50% des places de stationnement dans le volume de la construction (considéré après extension), ou au sein d'une construction spécifique (éventuellement sur plusieurs étages).

- d'une nouvelle surface de vente supérieure à 1.000 m² ou créant au moins 25% de surface de stationnement supplémentaire du fait d'une extension de la surface de vente, doivent :
 - dédier 20% de l'espace de stationnement généré par l'opération, aux pratiques du covoiturage,
 - équiper au minimum 1 % des places de stationnement, d'un dispositif de rechargement des véhicules électriques,
 - intégrer en ouvrage au minimum 50% des capacités de stationnement générées par l'opération,
 - dans le cas d'opération d'aménagement global, mutualiser les espaces de stationnement.

Pour le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des autres constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement de fonction.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à 2 places par logement de fonction.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail / commerce de gros	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de vente < 300m², ▪ 1 place par tranche de 40m² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m².
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / restauration / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 5 places pour les surfaces de plancher < 300m², ▪ 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les opérations ≥ 300 m².
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique
SECONDAIRES OU TERTIAIRES / <i>Industrie</i>	Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / <i>Entrepôt</i>	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / <i>Bureau</i>	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par tranche de surface de plancher < 60 m² et ≤ 80 m².

6.2 – Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Dans la zone UY :

Pour le stationnement des véhicules 2 roues correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATION / sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / <i>logement</i>	Tout projet de création d'un logement de fonction doit prévoir un espace spécifique de stationnement des 2 roues, fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à 1,5 m ² par logement et d'une superficie minimale de 3 m ² .		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / <i>artisanat et commerce de détail</i>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : - un dispositif d'ancrage des vélos par place, - une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de vente.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / <i>commerce de gros</i>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : - un dispositif d'ancrage des vélos par place, - une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / <i>activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : - un dispositif d'ancrage des vélos par place, - une surface de 3 à 4 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.		

DESTINATION / sous-destination	Hors secteur	Secteur B	Secteur C
	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / <i>Industrie / entrepôt / bureau</i>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.		

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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.

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, et notamment prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, et de réutilisation des eaux de pluie.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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,
- les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments,
- pour les opérations faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, des systèmes d'antenne collectives sont obligatoires.

Pour la distribution du gaz :

- les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans le mur et en l'absence de murs, être disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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 neuves et le changement de destination des constructions existantes sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UZ
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	X
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
Cinéma	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,

- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

Dans la zone non aedificandi et non sylvandi sont interdites :

- les constructions neuves,
- les modifications du profil du terrain,
- les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 m de hauteur
- toutes pratiques culturales dépassant 0.6 m de profondeur.

Dans la ZONE de SUP 1, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol interdites par la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone UZ, sont admis :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- les constructions nouvelles ou la réfection des constructions existantes à destination de :
 - équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles soient à sous-destination de :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à conditions qu'elles soient à sous-destination de :
 - industrie,
 - entrepôt.
- les changements de destinations à condition qu'ils permettent l'implantation d'activités relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - pour la destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - industrie,
 - entrepôt.

- les constructions à sous-destination de logement, à conditions :
 - qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m².
- l'extension des constructions existantes à destination :
 - d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire et à sous-destination d'industrie dont la surface de vente destinée à l'exposition et/ou la vente de produits commercialisés par l'entreprise, est supérieure à 10% de la surface de plancher et supérieure à 50 m², à conditions (cumulatives) :
 - qu'elle constitue à terme une unité commerciale de 2.500 m² maximum de surface de vente,
 - pour les surfaces de vente ≤ 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 15% de la surface de vente existante et de 150 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
 - pour les surfaces de vente > 2.000 m² :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 6-1 ci-après,
 - dans la limite de 10% de la surface de vente existante et de 250 m², mesurées à partir de la date d'approbation du PLU.
- l'extension des autres constructions existantes à condition qu'elles permettent l'implantation ou le maintien d'activités relevant des destinations et sous-destinations suivantes :
 - pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - pour la destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - industrie,
 - entrepôt.

Dans le secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLU (05/07/2021) et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

- sont interdites, les constructions et installations d'une surface de plancher nouvellement créée supérieure ou égale à 50 m²,
- sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de surface de plancher nouvellement créée) des constructions existantes, sous réserve de rester conformes avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,70.

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- 16 m pour les constructions principales, à l'exception de celles situées à l'interface avec le secteur UH2 ou la zone N, qui doivent respecter une hauteur maximum de 12 m.
- 4 m pour les annexes.

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

L'implantation jusqu'à 3 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

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

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte), sous réserve du respect des mesures en matière de défense incendie et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve du respect des mesures en matière de défense incendie et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°5 page 98 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

Un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur des constructions considérées et avec un minimum de 4 m doit être respecté :

- en bordure du secteurs UH2,
- pour les constructions autorisées dans la zone, n'étant pas implantée en limite séparative.

3.5 – Implantation sur une même propriété

Non réglementé dès lors que toutes les mesures sont prises en matière de défense incendie et que la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

4.2 – Aspect des toitures

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées sous réserve d'une intégration qualitative dans l'environnement bâti et d'une réponse aux objectifs de lutte contre le dérèglement climatique.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

Les toitures plates ou à faibles pentes d'une superficie > 25 m² doivent être éco-aménagées (végétalisation ou valorisation énergétique) à hauteur de 25% minimum de leur surface.

4.3 – Clôtures

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

Lorsque ce traitement est possible, les clôtures doivent comporter en priorité, un traitement par haies ou continuité végétale.

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions autorisées doivent :

- intégrer des dispositifs d'économie d'énergie,
- intégrer des dispositifs de production énergétique propre,
- prévoir la production d'au moins 15 % de ses besoins en consommation énergétique, sur site via la production et/ou le stockage d'énergie renouvelable,

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 10 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de constructions que :

- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts,
- les espaces verts soient localisés en priorité en façade de voirie,
- les limites arrière et latérales des parcelles soient plantées de haies arbustives,
- la clôture donnant sur la rue ne soit pas doublée d'une haie,
- les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement soient obligatoirement engazonnés, ou plantés d'espèces végétales couvre sols et plantés d'arbustes.

5.2 – Plantations

Toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement et tout projet d'extension, doivent :

- planter des arbres de haute tige, arbustes ou massifs sur une surface représentant au moins 50% des espaces verts.
- intégrer 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de constructions de :

- maintenir une bande d'une largeur minimale de 3 m le long des voies ou emprises publiques, réservées à des plantations (d'une densité minimale d'un arbuste pour 5 m² de bande plantée),
- planter une haie d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, composée majoritairement d'espèces caduques, en lisière avec les espaces naturels et/ou agricoles.

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

5.3 – Gestion de la pente

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

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

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 10 % de la surface de l'unité foncière.

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

ARTICLE 6 : Stationnement

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

Pour le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des autres constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATIONS/ sous-destination	Hors secteurs de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement de fonction.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à 2 places par logement de fonction.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Industrie	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Entrepôt	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : ▪ 1 place par tranche de surface de plancher < 60 m ² et ≤ 80 m ² .

6.2 – Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Dans la zone UZ :

Pour le stationnement des véhicules 2 roues correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATION / sous-destination	Hors secteur de stationnement défini au règlement graphique	Secteur B de stationnement défini au règlement graphique	Secteur C de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Tout projet de création d'un logement de fonction doit prévoir un espace spécifique de stationnement des 2 roues, fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à 1,5 m ² par logement et d'une superficie minimale de 3 m ² .		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.		

DESTINATION / sous-destination	Hors secteur	Secteur B	Secteur C
	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique	de stationnement défini au règlement graphique
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / <i>Industrie / entrepôt / bureau</i>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 3 à 4 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.		

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7.1 – Les accès

Voir dispositions générales.

7.2 – La voirie

Voir dispositions générales.

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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.

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, et notamment prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, et de réutilisation des eaux de pluie.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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,
- les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments,
- pour les opérations faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, des systèmes d'antenne collectives sont obligatoires.

Pour la distribution du gaz :

- les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans le murs et en l'absence de murs, être disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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 neuves** et le **changement de destination des constructions existantes** sont interdits pour les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION / SOUS DESTINATION	1AUHr1
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitat	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	X
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	X

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

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,

- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les dispositifs de stationnements collectifs non liés à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises dans la zone (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2).

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AUH, sont admis ,

- à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :
 - tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
 - les annexes accolées ou non des constructions principales, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale,
 - les constructions à destination de commerces et activités de services et à sous-destination :
 - d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de vente soit strictement inférieure à 400 m²,
 - d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher soit strictement inférieure à 400 m²,
- à conditions de respecter les dispositions de l'article 3.1 ci-après :
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, comprenant les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- à conditions de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Programmée Patrimoniale du PLU :
 - les constructions autorisées en zone AUH.

L'ouverture à l'urbanisation **du secteur 1AUHr1-OAP6** doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas :

- le nombre de logements socialement aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements socialement aidés doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat d'Annemasse Agglomération.

Dans l'ensemble de la zone AUH :

- toute opération d'habitat doit affecter :

1AUHr1

- 33% des logements de l'opération à des logements locatifs sociaux,
- 33% des logements de l'opération à des logements abordables (selon la définition du DOO du SCOT et au sens précisé par le PLH, qui détermine les cibles de ménages prioritaires, les produits à privilégier ainsi que les prix adaptés),

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,6.

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

Dans le cas d'une opération affectant plus d'un tiers de son opération à des logements locatifs sociaux, le coefficient d'Emprise au Sol maximum autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol de la construction doit être inférieure à 5 m².

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

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen (cf. schéma n°1 page 96 en annexe).

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum et en nombre de niveau ne doivent pas dépasser² : 18 m et RDC ou RDCS + 4 +C ou Att.

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction ou de l'installation doit être comprise dans une zone formée par le point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée. (cf. schéma n°1 page 96 en annexe).

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

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante. (cf. schéma n°2 page 96 en annexe).

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

² Nomenclature utilisée :

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 4 m.

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

L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte, cf. schéma n°3 page 97 en annexe) :

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m,

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

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre. La façade sur rue de la construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade. (cf. schéma n°4 page 97 en annexe)

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

- les annexes accolées, ou non, au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4m et 6m, et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m. (cf. schéma n°5 page 98 en annexe)

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

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 4 m à compter du bord de la margelle.

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet

alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 5 m (selon le secteur considéré). (cf. schéma n°6 page 98 en annexe)

3.5 – Implantation sur une même propriété

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

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

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

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,...

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont autorisées sous réserve d'une intégration qualitative dans l'environnement bâti et d'une réponse aux objectifs de lutte contre le dérèglement climatique.

Les toitures plates ou à faibles pentes doivent être végétalisées.

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

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

Seuls sont autorisés en toiture :

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

Les fenêtres de toit doivent être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale. Celles-ci sont interdites sur les croupes. Elles doivent être de dimension maximum 80X100 cm et peuvent être regroupées en verrières.

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

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

4.3 – Clôtures

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

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

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

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

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.

Lorsque ce traitement est possible, les clôtures doivent comporter en priorité, un traitement par haies ou continuité végétale.

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

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

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

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

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

4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques :

- en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et doivent avoir un aspect non réfléchissant,
- en façade, ces derniers doivent être intégrés parallèlement à la façade concernée,
- au sol, ces derniers doivent être intégrés au sol naturel existant ou à un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

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

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Sectorielle (pièce n°5-1 du PLU) et à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.2 – Espaces verts

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

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

5.2 – Plantations

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

Les plantations dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

5.3 – Gestion de la pente

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

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

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

La hauteur maximale des déblais ou remblais après travaux ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel initial.

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

5.3 – Espaces perméables

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

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

Pour le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

DESTINATIONS/ sous-destination	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par logements, 2 places par logements pour les logements de type T4 ou plus. Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 8 logements. Toute tranche commencée de 4 logements compte pour une place. Pour les logements locatifs sociaux il est exigé 1 place de stationnement par logement.
HABITATION / hébergement	Il est exigé au maximum , la réalisation de 0,5 place par logement.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / artisanat et commerce de détail	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 5 places pour les surfaces de vente < 300 m², 1 place par tranche de 70m² de surface de vente pour les opérations ≥ 300m² et < 400m² de surface de vente.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / restauration / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 5 places pour les surfaces de plancher < 300 m², 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les opérations ≥ 300 m² et < 400 m² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération, en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existant le cas échéant, à proximité, de leur regroupement et possibilité de mutualisation.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	Le nombre de place de stationnement est limité au maximum à : 1 place par tranche de surface de plancher > 80 m² et ≤ 100 m².

6.2 – Stationnement des véhicules 2 roues non motorisés

Pour le stationnement des véhicules 2 roues correspondant aux besoins des constructions autorisées :

DESTINATION / sous-destination	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique
HABITATION / logement / hébergement	Il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé, intégré dans le volume de la construction, positionné en rez-de-chaussée et facile d'accès correspondant à :

DESTINATION / sous-destination	Secteur A de stationnement défini au règlement graphique
	- 2 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales (T2), - 3 m² par logement pour les autres logements (à partir du T3), d'une superficie minimale de 3 m².
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / / artisanat et commerce de détail	Il est exigé au minimum 10 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 300 m² de surface de vente.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE / / activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est exigé au minimum 10 places de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 300 m² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / toutes sous destinations autorisées	Le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES / Bureau	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement vélo comprenant : ▪ un dispositif d'ancrage des vélos par place, ▪ une surface de 1,5 à 2 m², par tranche de 100 m² de surface de plancher.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7.1 – Les accès

Les accès motorisés (notamment portails ou garages) doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques, en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la plate-forme.

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

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

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

7.2 – La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 % et la largeur d'emprise de ces voies, sauf contrainte technique, doit être supérieure ou égale à 5m.

La circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée : trottoirs ou cheminements indépendants d'une largeur minimale de 1,50 m sur au moins un côté de la chaussée.

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

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

ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

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

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.

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

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel de gestion des eaux (cf. Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en annexe, pièce n°4-3 du PLU), et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

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,
- les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments,
- pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antenne collectives sont obligatoires.

Pour la distribution du gaz :

- les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans le mur et en l'absence de murs, être disposées en limite de propriété, dans les haies ou clôtures.

8.5 – Collecte des déchets

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

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

Sont interdites :

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont interdites :

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

Dans les CONES DE VUE, sont interdites :

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

Dans la zone non aedificandi et non sylvandi sont interdites :

- les constructions neuves,
- les modifications du profil du terrain,
- les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 m de hauteur
- toutes pratiques culturales dépassant 0.6 m de profondeur.

Dans la ZONE de SUP 1, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol interdites par la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements des sols :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :

- elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
- soit justifiée la nécessité de résider de manière permanente sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- ne soit édifié qu'un local de surveillance par exploitation et qu'il ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher,
- ce local de surveillance soit intégré ou accolé aux constructions préexistantes de l'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles à conditions que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles et d'être en lien avec l'activité agricole préexistante,
- le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, dans le cadre d'une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, à conditions :
 - que la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- la réalisation de deux annexes non habitables (hors piscine mais y compris les annexes éventuellement préexistantes) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que ces annexes respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que ces annexes soient accolées au bâtiment principal ou implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- l'installation d'une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable **aux ESPACES BOISES CLASSES et aux éléments de la TRAME VEGETALE.**

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

- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition et dans leur volume et emprise initiale,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris les annexes éventuellement préexistantes) par construction principale.

Dans les **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 et des paysages :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux **ESPACES BOISES CLASSES** et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

Dans la **zone non aedificandi et non sylvandi** :

- à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz) :
 - l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
 - les constructions en limites de parcelle cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface, nécessaires à leur fonctionnement,
 - l'enlèvement de toute plantations, abatages, essartage et élagage des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans la **zone de SUP 1** sont admis :

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

Dans les secteurs de **RISQUES NATURELS FORTS**, sont admises :

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

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

- Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² :
 - la surface cumulée des annexes, comptabilisé à compter de l'approbation du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 60 m² maximum de surface de plancher, à échéance du PLU.

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

- Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² :
 - la surface cumulée des annexes, comptabilisé à compter de l'approbation du PLU, ne doit pas dépasser 30 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 10% de la surface de plancher de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 15 m² maximum de surface de plancher, à échéance du PLU.

3.2 – Hauteur maximale

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

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 10 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante : celle de la construction considérée, et dans la limite d'une hauteur maximale de 7 m.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une **construction D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.

Le niveau des annexes des constructions à destination d'habitation existante, ne doit pas dépasser : 1 niveau de type RDC ou RDCS.

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

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

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

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

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

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,

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

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

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la RD15.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions admises dans la zone.

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'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

Les 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 des compositions des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

4.3 – Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,40 m.

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

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

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'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Voir dispositions générales.

5.2 – Plantations

Pour les tènements fonciers comportant une construction à vocation d'habitation :

- Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.
- Les plantations dont la hauteur est supérieur ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)
- Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)
- La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

5.3 – Gestion de la pente

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

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

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

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

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

5.4 – Espaces perméables

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

Voir dispositions générales.

7.2– La voirie

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

Voir dispositions générales.

8.2 – Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales.

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

Voir dispositions générales.

8.5 – Collecte des déchets

Voir dispositions générales.

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Voir dispositions générales.

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

Sont interdites :

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

Dans les secteurs de RISQUES NATURELS FORTS, sont interdites :

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

Dans les CONES DE VUE, sont interdites :

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

Dans la zone non aedificandi et non sylvandi sont interdites :

- les constructions neuves,
- les modifications du profil du terrain,
- les plantations d'arbres et arbustes potentiellement de plus de 2.7 m de hauteur
- toutes pratiques culturales dépassant 0.6 m de profondeur.

Dans la ZONE de SUP 1, sont interdites :

- toutes les constructions et utilisation du sol interdites par la servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Dans les ZONES HUMIDES, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisation du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent.

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

Dans la zone N, hors secteurs Ne, Ne* Nex1, STECAL n°1, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements des sols :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - la réalisation de deux annexes non habitables (hors piscine mais y compris les annexes éventuellement préexistantes existantes) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que ces annexes respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que ces annexes soient accolées au bâtiment principal ou implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - l'installation d'une piscine par construction à usage d'habitation, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable **aux ESPACES BOISES CLASSES** et aux **éléments de la TRAME VEGETALE**.

Dans **le secteur Ne** :

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

Dans **le secteur Ne*** :

- à conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et de ne pas altérer le fonctionnement de l'écosystème de la zone humide s'il s'avère que sa présence est avérée :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,

- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation de travaux et d'aménagements légers, sans soubassement :
 - à vocation pédagogique et/ou de sensibilisation aux caractéristiques du site.
 - nécessaires aux équipements publics et d'intérêts collectifs, à vocation d'activités culturelles, sportives et de loisirs de plein air,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Dans le **secteur Nex1**,

- à conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux 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,
 - la réfection et l'adaptation de l'aire existante de stationnement, à condition d'être réalisées en matériaux perméables.

Dans le **STECAL n°1** :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de terrains familiaux destinés à l'accueil de gens du voyage en phase de sédentarisation,
 - l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas permettre la création de logement supplémentaire,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable **aux ESPACES BOISES CLASSES** et aux **éléments de la TRAME VEGETALE**.

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

- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition et dans leur volume et emprise initiale,
- les annexes non accolées et non habitables des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris les annexes éventuellement préexistantes) par construction principale.

Dans les **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 et des paysages :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les affouillements et exhaussements :
 - soit strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - soit nécessaires à la réalisation des constructions autorisées sur leur terrain d'assiette.
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

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

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

Dans la **zone non aedificandi et non sylvandi** :

- à condition d'être à la seule initiative du gestionnaire de l'ouvrage (GRTgaz) :
 - l'enfouissement dans le sol des canalisations et des accessoires nécessaires à leur exploitation ou leur protection,
 - les constructions en limites de parcelles cadastrales des bornes de délimitation et des ouvrages de moins de 1 m² de surface, nécessaires à leur fonctionnement,

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

Dans la **zone de SUP 1** :

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

Dans les secteurs de **RISQUES NATURELS FORTS**, sont admises :

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans la zone N, hors secteurs Ne, Nex1, STECAL n°1, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² :
 - la surface cumulée des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 40 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 60 m² maximum, à échéance du PLU.

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

- Pour les constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 50 m² :
 - la surface cumulée des annexes, à échéance du PLU, ne doit pas dépasser 30 m².
 - la surface de l'extension est limitée à 10% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite d'une emprise de 15 m² maximum, à échéance du PLU.

Dans les secteurs Ne et Nex1, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le STECAL n°1 :

- Les constructions techniques et sanitaires liées au fonctionnement des terrains familiaux, ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 120 m² cumulée à échéance du PLU.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

3.2 – Hauteur maximale

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

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 10 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante : celle de la construction considérée, et dans la limite d'une hauteur maximale de 7 m.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une **construction D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.
- pour le **STECAL n°1** : 7 m

Le niveau des annexes des constructions à destination d'habitation existante, ne doit pas dépasser : 1 niveau de type RDC ou RDCS.

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

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

- constructions au sein des **secteurs Ne et Nex1**,

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

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 4 m.

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

- les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à conditions que leur hauteur maximum et que la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,

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

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

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

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de la RD15.

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions admise dans la zone.

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'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

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

4.1 – Aspect des façades

Les 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 des composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

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

4.2 – Aspect des toitures

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

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

4.3 – Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,40 m.

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

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

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'OA Patrimoniale (pièce n°5-4 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Voir dispositions générales.

5-2 - Plantations

Pour les tènements fonciers comportant une construction à vocation d'habitation :

- Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.
- Les plantations dont la hauteur est supérieur ou égale à 2 m doivent respecter un retrait minimum de 2 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)
- Les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 m, peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites parcellaires. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)
- La hauteur des haies installées sur le pourtour des limites parcellaires doit être inférieure à 1,6 m. (cf. schéma n°7 page 99 en annexe)

Pour le secteur Nex1, toute opération de réfection ou d'adaptation de l'aire de stationnement existante doit :

- planter des arbres de haute tige, arbustes ou massifs sur une surface représentant au moins 50% des espaces verts.
- intégrer 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens.

5-3 – Gestion de la pente

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

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

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

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

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

5.3 – Espaces perméables

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

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

Dans le **secteur Nex1**, les aires de stationnement de type parking aériens à étage ou parking silo sont interdits.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7.1– Les accès

Voir dispositions générales.

7.2– La voirie

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Alimentation en eau potable

Voir dispositions générales.

8.2 – Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales.

8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

Voir dispositions générales.

8.5 – Collecte des déchets

Voir dispositions générales.

8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

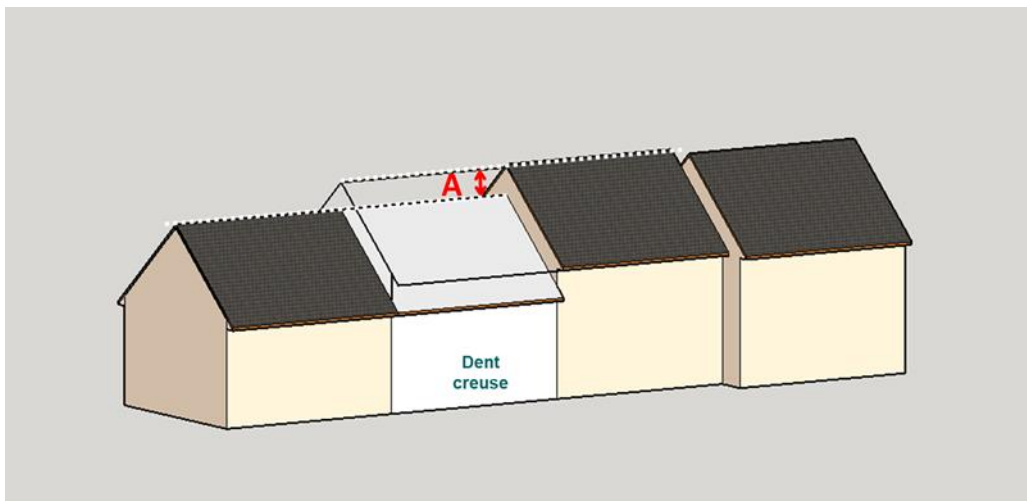
Voir dispositions générales.

SCHEMAS

Les schémas suivants ont une valeur illustrative.

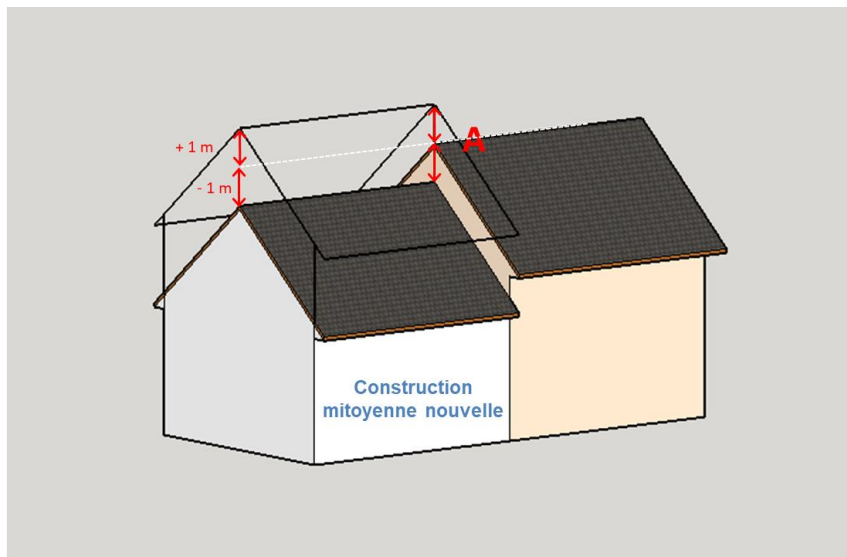
Schémas relatifs aux règles de hauteur :

Schéma n°1 :



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

Schéma n°2 :

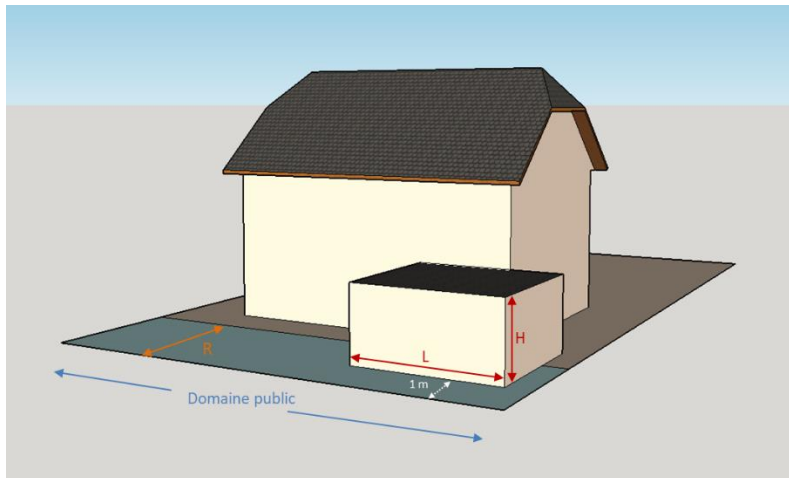


A : la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurées à l'aplomb du point le plus haut de la toiture voisine ne doit pas dépasser +/- 1 m.

ANNEXES

Schémas relatifs aux règles de retrait des voies et emprises publiques

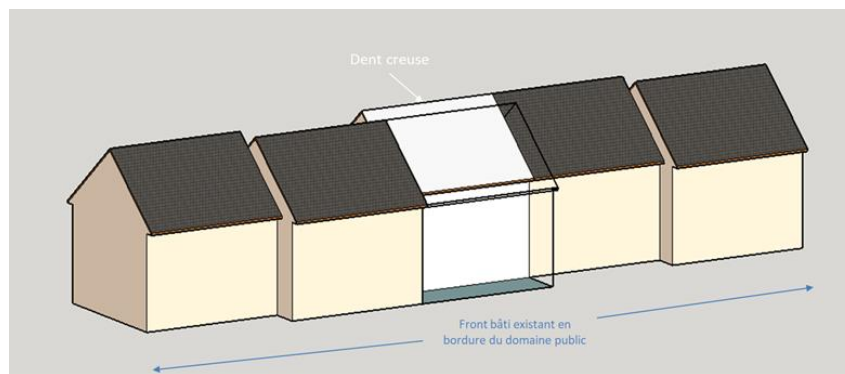
Schéma n°3 :



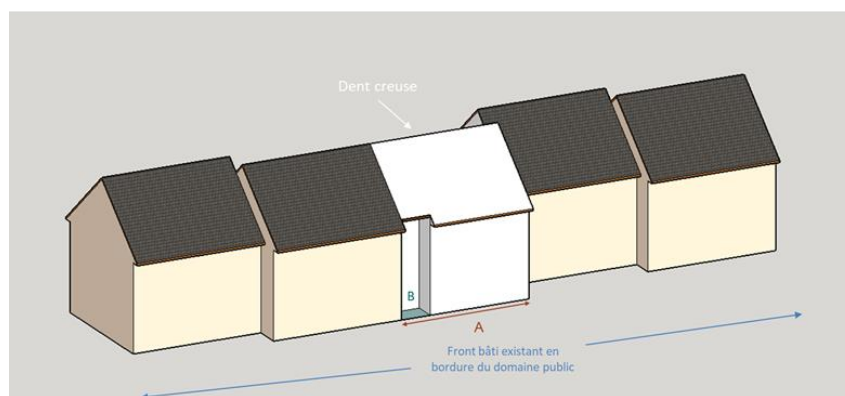
L'implantation jusqu'à 1 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer des constructions et installations est autorisée pour les annexes accolées, ou non, au corps principal de la construction considérée à condition que leur hauteur maximum (**H**) ne dépasse pas 4 m et que la longueur de la façade bordant le domaine public (**L**) ne dépasse pas 6 m.

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

Schéma n°4 :



■ : 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.

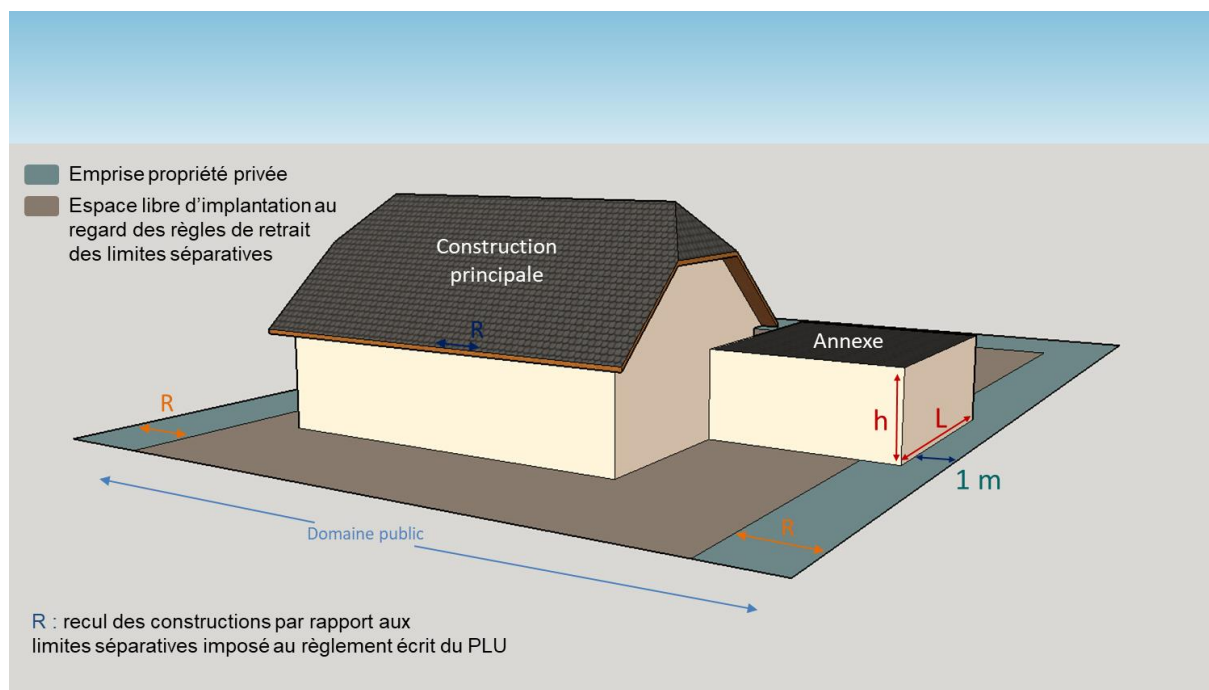


A : implantation de la construction d'une limite privative latérale à l'autre.

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

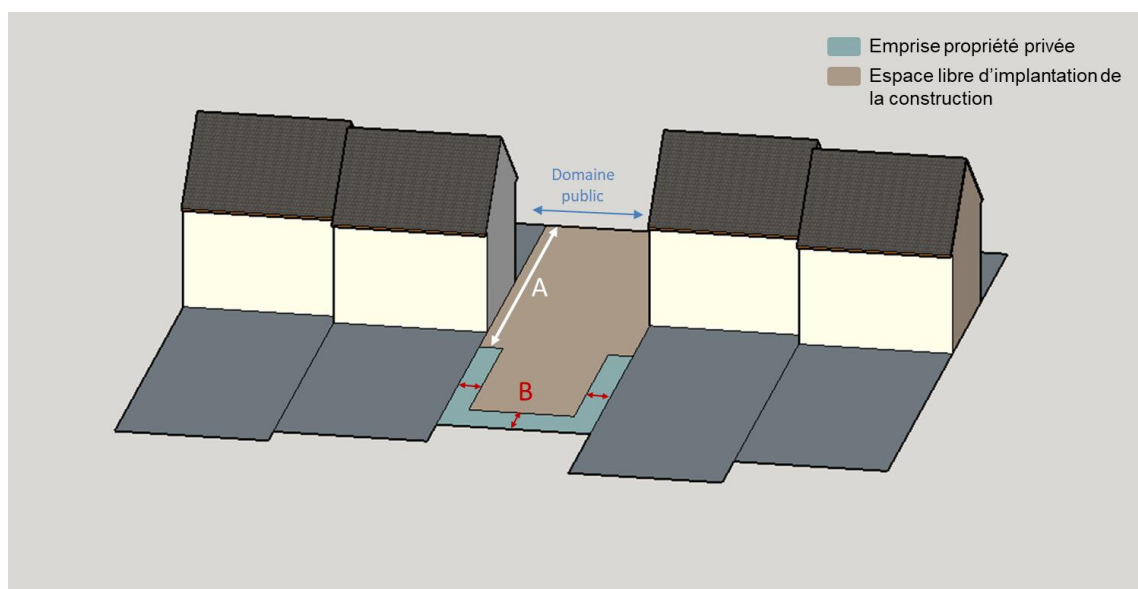
Schémas relatifs aux règles de retrait des limites séparatives

Schéma n°5 :



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

Schéma n°6 :

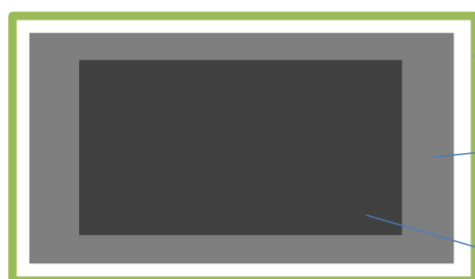
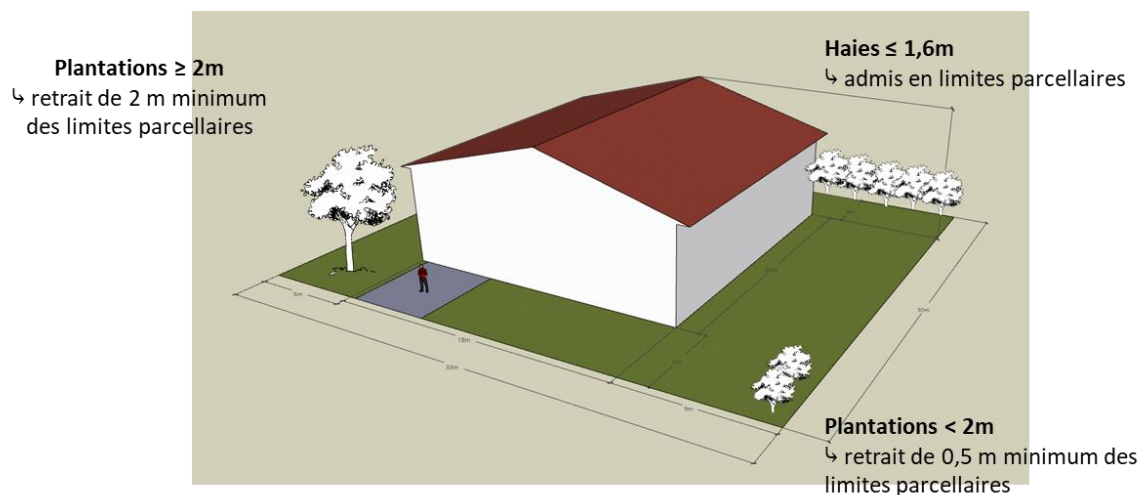


A : implantation en limite séparative sur une profondeur de 15 m maximum

B : au-delà de 15 m, application des règles relatives au retrait des limites séparatives prévues par le règlement écrit.

Schémas relatifs aux plantations

Schéma n°7 :



Haies admises en limite pour les plantations jusqu'à 1,6 m maximum de haut

Plantations admises jusqu'à 0,5 m de retrait pour les plantations jusqu'à 2 m maximum de haut

Plantations admises jusqu'à 2 m de retrait pour les plantations au-delà de 2 m maximum de haut

LEXIQUE

Acrotère

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions (sur la même unité foncière que la construction principale) afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Concernant les piscines plus spécifiquement, elles peuvent, selon leur implantation être considérées soit comme une annexe (piscine découverte non attenante à la construction), soit comme une extension (piscine découverte située à proximité immédiate d'une maison d'habitation et formant avec elle un même ensemble architectural).

Alignement

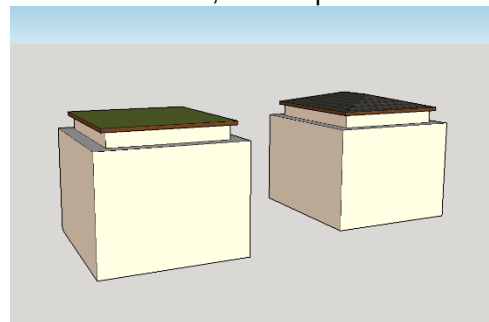
Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

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

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

Attique

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



Arbre de haute tige

Un arbre est considéré de haute tige si le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence, à 1,5 m du sol et atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close, générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Changement de destination

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

Chaussée

La chaussée est la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement), ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux). Cf. *schéma ci-après relatif à la définition de la voirie (page 108)*.

Clôture

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

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

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

Comble

Le comble correspond au dernier niveau d'une construction.

Construction

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

Construction existante

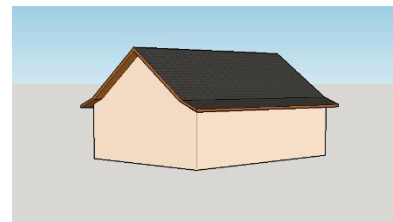
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.

Croupe

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

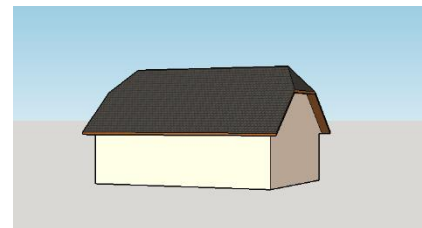


Coupe – abattage d'arbre – défrichement

La coupe est une opération régulière en sylviculture.

L'abatage revêt un caractère occasionnel ou accidentel.

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



Destination

Exploitation agricole et forestière

Cette destination comprend les deux sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière.

Habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations : logement et hébergement.

ANNEXES

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

Sous-destinations :

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil des touristes dans les hôtels c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des

ANNEXES

chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

Dispositifs d'économie d'énergie

Les dispositifs d'économie d'énergie comprennent l'ensemble des mesures mises en œuvre pour améliorer ou optimiser la performance énergétique des bâtiments, tant à l'échelle de l'enveloppe du bâtiment (isolation, menuiserie, protection solaire, ...) que du fonctionnement du bâtiment (chauffage, eau chaude, éclairage, refroidissement, ...).

Dispositifs de production énergétique propre

Les dispositifs de production énergétique propre comprennent l'ensemble des moyens de production et/ou de stockage des énergies renouvelables (c'est-à-dire les énergies issues de sources non fossiles renouvelable : énergie hydroélectrique, énergie éolienne, énergie solaire, géothermie, ...).

Emprises publiques

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

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

Espaces verts

Sont considérés comme étant un "espace vert" situé au sol, en façade ou en toiture :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel) ...
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...), et/ou perméables, comme les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées...
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts) ...

Un coefficient d'espace vert régit le rapport entre la surface de l'espace vert et la surface de l'unité foncière correspondante.

Espaces libres de toute construction

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Espaces perméables

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

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre (permettant l'infiltration de l'eau en sous-sol) présentant une superficie minimum de 10m² d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables ;

ANNEXES

- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les toitures végétalisées d'une hauteur de substrat végétal supérieure à 40 cm ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Un coefficient d'espace perméable réglemente le rapport entre les surfaces perméables et la surface de l'unité foncière correspondante.

Extension

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

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

Façade

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

Faitage

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

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.

Habitat individuel jumelé

Constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

Habitat individuel groupé

Logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée,
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

Habitations légères de loisir

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

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.

Jacobine

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

Limites séparatives

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

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.

Locaux et équipements techniques

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

Logement abordable

La définition retenue est celle d'Annemasse Agglo, reprise dans le DOO du SCO et déclinée dans le PLH : Le logement abordable est un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources. Le logement abordable est défini dans sa gamme de produits de logements dans le PLH en vigueur.

Logement intermédiaire

Le logement intermédiaire s'entend comme une forme d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale,
- une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur,
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations « linéaires » ou « en bandes » sans superposition,
- opérations « linéaires » ou « en bandes » avec superposition,
- opérations « discontinues » par plots (de type par exemple grande maison individuelle)
- opérations « discontinues » par grandes unités (de type par exemple résidence)

l'habitat intermédiaire, sans ne se résumer qu'à ces notions, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

Lucarne

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

Mur pignon

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

Mur de soutènement

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

La jurisprudence considère qu'un mur de soutènement, même édifié en limite de propriété et surmonté d'un grillage ne constitue pas un mur de clôture.

Tènement foncier

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

Toiture plate

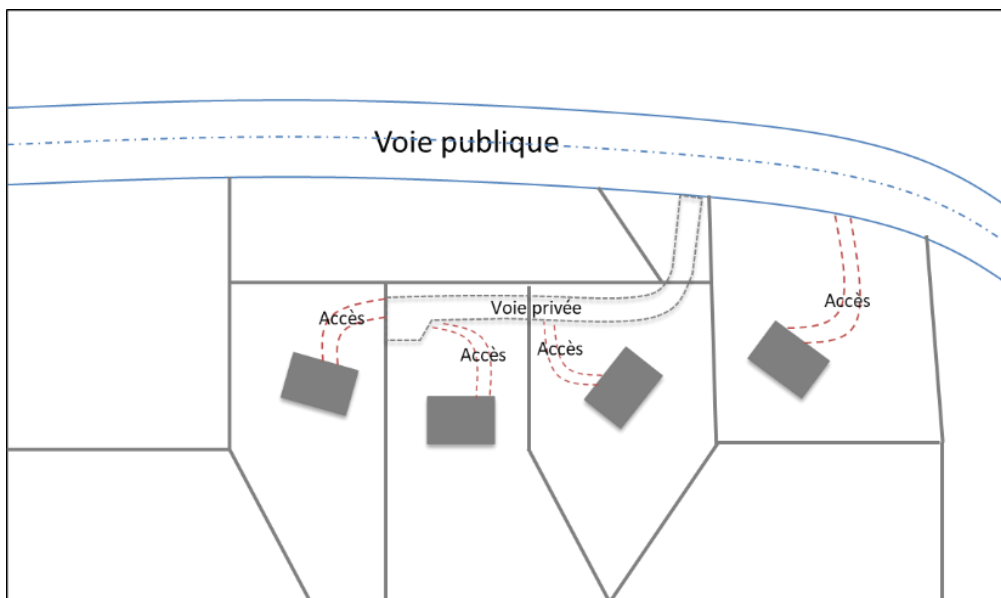
La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

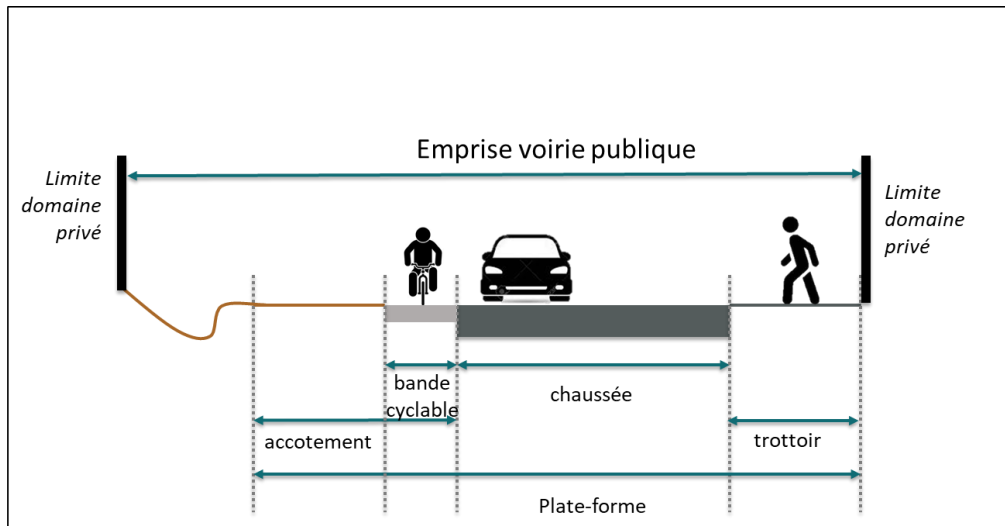
Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Voies

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





Voies privées

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

Voies publiques

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

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