

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE SAINT-JEAN DE THOLOME



Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

Certifié conforme et vu
pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du 16
janvier 2020,
approuvant la révision
du PLU de Saint-Jean
de Tholome.

Le Maire
Christine CHAFFARD

Pièce n°3-1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"	p.4
Zone UH, composée des secteurs UHc, UHc-oap1 et UHh	p.4
Zone UE	p.14
Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"	p.18
Zone 1AUH, composée des secteurs 1AUHc-oap2, 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5,	p.18
Dispositions applicables à la zone agricole "A"	p.27
Zone A, dont le secteur Aa et les STECAL N°2 et 3	p.27
Dispositions applicables à la zone naturelle "N"	p.33
Zone N, dont le secteur Ne et le STECAL N°1	p.33
Annexes	p.39

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

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

1-1 – Sont interdits

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

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

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute opération doit être compatible avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Dans l'ensemble de la zone UH et pour les constructions repérées en tant que BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUES :

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

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

Dans le secteur UHc, hors secteur UHc-oap1 :

- les constructions à sous-destination d'industrie à condition que la SDP¹ existante et/ou projetée dédiée à l'activité n'excède pas 200 m².

Dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

- les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- la réfection et l'adaptation² des constructions existantes.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans le périmètre de MIXITE SOCIALE :

- au minimum 20% des logements doivent être affectés à des catégories socialement aidées (locatif social ou en accession sociale à la propriété de type PSLA³ ou BRS⁴),
- le nombre de logements sociaux obtenu doit être arrondi au nombre entier supérieur.

¹ Surface de Plancher

² Adaptation : travaux destinés à modifier des éléments constructifs (façade, toiture, ouvertures...) n'induisant pas d'extension de la construction, à l'exception de celle nécessaire à l'isolation des façades par l'extérieur ou à l'isolation des toitures nécessitant leur surélévation.

³ PSLA : Prêt Social Location Accession

⁴ BSR : Bail Réel Solidaire

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés (dont la hauteur, à partir du terrain fini, est inférieure ou égale à 0,6 m), ainsi que leurs rampes d'accès.

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

- dans le secteur UHc : 0,50,
- dans le secteur UHh : 0,25.

Pour les constructions principales faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale (minimum label NF habitat démarche HQE), ou à énergie positive, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Dans les secteurs UH et UHc, à l'exception du secteur UHc-oap1 : Dans le cas d'une opération affectant au minimum 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif social ou en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS), le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

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

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le secteur UHc-oap1,
- pour les constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

3-2 – Hauteur maximale

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

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

- dans les secteurs UHc et UHc-oap1 : 13 m,
- dans le secteur UHh : 9 m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations :

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,

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

En cas de construction en "dent creuse", édifiée au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyenne sur deux côtés, la hauteur maximum de la construction doit être comprise dans une zone formée par les points les plus hauts des toitures à pan (ou de l'acrotère dans le cas de toiture plate) des

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

constructions préexistantes situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée (cf schéma "a" en annexe).

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

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

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

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

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

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

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

- **dans les secteurs UHc et UHc-oap1** : un recul minimum de 3 m,
- **dans le secteur UHh** : un recul minimum de 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes implantées dans le recul imposé : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

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

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

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

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

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

- **dans les secteurs UHc et UHc-oap1** : un recul minimum de 3 m,
- **dans le secteur UHh** : un recul minimum de 4 m.

Pour l'extension des constructions existantes implantées dans le recul imposé : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m (cf schéma "f" en annexe),
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, et qu'ils constituent un retour « mourant » en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public,
- constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,

En opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération. Toutefois, l'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines peut être admise dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans l'ensemble de la zone UH et pour les constructions repérées en tant que BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

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

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

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

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

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

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

- constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
 - dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine,
- ...qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

4-1 – Aspect des façades

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

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

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

4-2 – Aspect des toitures

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pente sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Une proportion supérieure de toiture plate ou à faible pente pourra être admise sous réserve de justifier de l'insertion du projet dans son environnement bâti et paysager. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

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

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

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.

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

4-3 – Clôtures

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

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

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

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,40 m.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou 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 0,40 m.

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- séparations entre logements en rez de chaussée, sur une profondeur de 3 m maximum par rapport au nu de la façade concernée, dont la hauteur ne peut toutefois pas excéder 2 m.

Pour les constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de murs et murets en pierre existants, qui doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementée.

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

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

5-1 – Espaces verts

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

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

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

- **dans le secteur UHc, à l'exception du secteur UHc-oap1** : 20% de la surface de terrain,
- **dans le secteur UHh** : 50% de la surface de terrain.

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

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au terrain d'assiette des constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

5-2 – Plantations

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

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdites.

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

5-3 – Gestion de la pente

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

Tout projet doit prioritairement s'adapter à la pente du terrain naturel.

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 pourra être admise, sous réserve de poursuivre un objectif de qualité paysagère et leur cohérence avec l'ensemble du projet. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, sauf dans le cas de hauteur supérieure dûment justifiée par le projet et sous réserve de son intégration dans son environnement bâti et paysager. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

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

5-4 – Espaces perméables

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

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

Dans l'ensemble de la zone UH, hors constructions repérées en tant que BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant :

- **dans le secteur UHc, à l'exception du secteur UHc-oap1** : à 20% de la surface libre de toutes constructions,
- **dans le secteur UHh** : à 50% de la surface libre de toutes constructions,

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Pour les constructions repérées en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** :

- en cas de construction neuve, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement,
- cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination, s'il est démontré que ces dispositions sont de nature à porter atteinte à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère de l'environnement bâti, ou en cas d'impossibilité d'accessibilité automobile. Néanmoins, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent pour toute SDP⁶ supplémentaire supérieure à 50 m² à usage d'habitation.

Dans les secteurs UHc, UHh et UHc-oap1, il est exigé au minimum pour toute opération de construction :

- 2 places de stationnement par logement dont 50% minimum couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,

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

- de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place,
- d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

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

⁶ SDP : Surface de Plancher

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7-1 – Les accès

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

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

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

Dans le secteur UHh, hors constructions repérées en tant que BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- 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,
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques. En cas d'impossibilité techniques liées à la configuration des lieux, des solutions alternatives sont admises de type portail à ouverture automatique.

7-2 – La voirie

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

Dans le secteur UHh, hors constructions repérées en tant que BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- 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 de leur plateforme doit être au minimum de 5 m,
- les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, concernant l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans le secteur UHc-oap1 : toute opération doit prévoir un précâblage permettant l'installation de réseaux de communications électroniques.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

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

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

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-2 – Emprise au sol

Non règlementée.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations, qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

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

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

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

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

3-6 – Implantation sur une même propriété

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

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Non réglementée.

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

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

5-1 – Espaces verts

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

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

5-2 – Plantations

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

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdites.

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

5-3 – Gestion de la pente

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.

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

5-4 – Espaces perméables

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

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7-1 – Les accès

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

7-2 – La voirie

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, concernant l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

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

L'activité de terrain aménagé de camping-caravanage.

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

Toute opération doit être compatible avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

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

Les annexes non accolées des constructions principales, à conditions qu'elles soient non habitables et dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et stationnement couvert) par construction principale, à échéance du PLU.

Dans le secteur 1AUHc-oap2 :

- les constructions à sous-destination d'industrie à condition que la SDP existante et/ou projetée dédiée à l'activité n'excède pas 200 m².

Dans le secteur 1AUH-oap3 :

- l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement devant porter sur l'ensemble du tènement foncier de l'OAP sectorielle ou sur l'ensemble foncier d'un ou plusieurs secteurs opérationnels, tels que figurant au schéma opposable de l'OAP sectorielle N°3 (pièce n°5 du PLU). Les opérations d'aménagement doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

Dans les secteurs 1AUHc-oap2,-1AUH-oap4 et 1AUH-oap5 :

- l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de l'OAP sectorielle.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte les stationnements souterrains ou semi-enterrés (dont la hauteur, à partir du terrain fini, est inférieure ou égale à 0,6 m), ainsi que leurs rampes d'accès.

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

- dans les secteurs 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5 : 0,30.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des catégories socialement aidées (locatif social ou en accession sociale à la propriété de type PSLA⁷ ou BRS⁸), le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

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

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- dans le secteur 1AUHc-oap2.

3-2 – Hauteur maximale

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

La hauteur⁹ maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AUHc-oap2 : 13 m,
- dans les secteurs 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5 : 9 m.

La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent cependant s'intégrer dans l'environnement bâti.

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

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

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

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

Pour l'application des règles ci-après les éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, ne sont pris en compte qu'au-delà d'une profondeur de 1,50 m par rapport à la

⁷ PSLA : Prêt Social Location Accession

⁸ BSR : Bail Réel Solidaire

⁹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

façade concernée. Dans le cas de surplomb du domaine public, la hauteur des débords en surplomb doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini (cf schémas "c" et "d" en annexe).

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

- **dans le secteur 1AUHc-oap2** : un recul minimum de 3 m,
- **dans les secteurs 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5** : un recul minimum de 5 m.

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- stationnements souterrains ou semi-enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès,
- ouvrages de soutènement des terres.

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur et leur longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m,
- annexes non accolées au bâtiment principal, à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m (cf schéma "f" en annexe),
- ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur n'excède pas 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, et qu'ils constituent un retour « mourant » en continuité d'un soutènement situé en limite du domaine public,
- constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,

En opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération. Toutefois, l'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines peut être admise dans le cas de projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

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

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

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

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

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

4-1 – Aspect des façades

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

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

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

4-2 – Aspect des toitures

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

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

Les toitures terrasses, plates ou à faibles pente sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction considérée, notamment comme élément de liaison entre deux corps de bâtiments. Une proportion supérieure de toiture plate ou à faible pente pourra être admise sous réserve de justifier de l'insertion du projet dans son environnement bâti et paysager. Elles doivent être couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

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

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

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.

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

4-3 – Clôtures

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

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

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

Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,40 m.

Elles doivent être constituées de grilles ou grillage, ou 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 0,40 m.

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

- constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- séparations entre logements en rez de chaussée, sur une profondeur de 3 m maximum par rapport au nu de la façade concernée, dont la hauteur ne peut toutefois pas excéder 2 m.

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les opérations à vocation d'habitat doivent être labélisées au minimum « Certification NF HABITAT démarche HQE ».

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

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

5-1 – Espaces verts

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

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

L'ensemble de l'opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur 1AUHc-oap2** : 30% de la surface de terrain,
- **dans les secteurs 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5** : 40% de la surface de terrain.

5-2 – Plantations

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

Les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux sont interdites.

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

5-3 – Gestion de la pente

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

Tout projet doit prioritairement s'adapter à la pente du terrain naturel.

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 pourra être admise, sous réserve de poursuivre un objectif de qualité paysagère et leur cohérence avec l'ensemble du projet. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, sauf dans le cas de hauteur supérieure dûment justifiée par le projet et sous réserve de son intégration dans son environnement bâti et paysager. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

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

5-4 – Espaces perméables

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

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

L'ensemble de l'opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans le secteur 1AUHc-oap2** : 30% de la surface libre de toute construction,
- **dans les secteurs 1AUH-oap3, 1AUH-oap4 et 1AUH-oap5** : 40% de la surface libre de toute construction.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

6-1 – Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour toute opération de construction :

- 2 places de stationnement par logement dont 50% minimum couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,

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

- de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place,
- d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

6-2 – Stationnement des vélos

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

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

7-1 – Les accès

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

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

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

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

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

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

7-2 – La voirie

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, concernant l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

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

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

1-1 – Sont interdits

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements de sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
 - les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - la réfection et l'adaptation¹⁰ des constructions existantes.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de **la TRAME VEGETALE**.

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

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et les installations liées, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - les constructions de locaux de surveillance constituant l'accessoire des constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que :
 - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation, qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher et soit implanté dans le bâtiment principal de l'exploitation ou accolé à ce dernier,
 - le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que :
 - la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration,
 - qu'elle soit liée et ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole existante.

¹⁰ Adaptation : travaux destinés à modifier des éléments constructifs (façade, toiture, ouvertures...) n'induisant pas d'extension de la construction, à l'exception de celle nécessaire à l'isolation des façades par l'extérieur ou à l'isolation des toitures nécessitant leur surélévation.

- les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,

Dans le STECAL N°2 :

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, d'une bonne intégration dans le site et qu'elles respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après :
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation,
 - les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à vocation de sous-destination industrie.

Dans le STECAL N°3 :

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, d'une bonne intégration dans le site et qu'elles respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après :
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation,
 - l'extension des constructions existantes à vocation de sous-destination industrie.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Le changement de destination des CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION à conditions :

- que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service ou équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Dans la zone A, les STECAL et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, à l'échéance du PLU.

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

- l'emprise au sol de l'annexe non habitable des constructions principales à destination d'habitation existantes est limitée à 35 m².

Dans le STECAL N°2 :

- les constructions ou l'extension des constructions existantes à vocation de sous-destination d'industrie sont limitées à 250 m² d'emprise au sol à l'échéance du PLU.

Dans le STECAL N°3 :

- l'extension des constructions existantes à vocation de sous-destination d'industrie est limitée à 80 m² d'emprise au sol à l'échéance du PLU.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur¹¹ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes : 4 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : celle de la construction considérée,
- **dans le STECAL n°2** : pour l'extension des constructions existantes : celle de la construction considérée, pour toute construction nouvelle : 9 m,
- **dans le STECAL n°3**, pour l'extension de la construction existante, celle de la construction considérée.

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

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

¹¹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

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

Pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 m : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

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

- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- ouvrages de soutènement des terres.

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

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

Pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 m : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4-1 – Aspect des façades

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

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

4-2 – Aspect des toitures

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

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

4-3 – Clôtures

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

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

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5-1 – Espaces verts et plantations

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

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

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

5-2 – Gestion de la pente

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

Tout projet doit prioritairement s'adapter à la pente du terrain naturel.

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 pourra être admise, sous réserve de poursuivre un objectif de qualité paysagère et leur cohérence avec l'ensemble du projet. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, sauf dans le cas de hauteur supérieure dûment justifiée par le projet et sous réserve de son intégration dans son environnement bâti et paysager. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

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

5-3 – Espaces perméables

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

7-1– Les accès

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

7-2– La voirie

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, concernant l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

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

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

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

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementées.

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

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

1-1 – Sont interdits

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

1-2 – Sont soumis à conditions particulières

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

Dans la zone N et ses secteurs, hors ZONES HUMIDES :

- 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 constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - la réfection et l'adaptation¹² des constructions existantes.
- 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 la zone N, hors secteur Ne, STECAL, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (dont les ZONES HUMIDES) et CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, ou d'aire de stockage de bois liées à l'exploitation forestière, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
 - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière et les installations liées, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou forestière,
 - d'une bonne intégration dans le site.

¹² Adaptation : travaux destinés à modifier des éléments constructifs (façade, toiture, ouvertures...) n'induisant pas d'extension de la construction, à l'exception de celle nécessaire à l'isolation des façades par l'extérieur ou à l'isolation des toitures nécessitant leur surélévation.

Dans le secteur Ne :

- à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les installations légères et aménagements légers à vocation de loisirs de plein air,
 - l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels.

Dans le STECAL N°1 :

- l'extension des constructions existantes, à condition :
 - qu'elles soient à sous-destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de logement de fonction,
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUE :

- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
 - que cette extension respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans les ZONES HUMIDES, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité,
- les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

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

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

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3-1 – Emprise au sol

Dans la zone N et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, à l'échéance du PLU.

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

- l'emprise au sol de l'annexe non habitable des constructions principales à destination d'habitation existantes est limitée à 35 m².

Dans le STECAL N°1 :

- les constructions ou l'extension des constructions existantes à vocation de sous-destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de logement de fonction, sont limitées à 250 m² d'emprise au sol à l'échéance du PLU, dans la limite de 500 m² de SDP, y compris la SDP préexistante.

3-2 – Hauteur maximale

La hauteur¹³ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser :

- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes : 4 m,
- **dans le STECAL N°1**, ainsi que pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée en tant que **BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : celle de la construction considérée.

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

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

Pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 m : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

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

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

¹³ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses, plates ou à faible pente. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès ou les accès aux sous-sols des constructions.

- ouvrages de soutènement des terres.

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

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

3-4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tout point de la construction ou de l'installation.

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

Pour l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 m : elles doivent respecter au minimum le recul existant.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions et installations à sous-destination de locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

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

3-5 – Implantation sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4-1 – Aspect des façades :

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

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

4-2 – Aspect des toitures :

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

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

4-3 – Clôtures :

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

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

4-4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementées.

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

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

5-1 – Espaces verts et plantations

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

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

5-2 – Gestion de la pente

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

Tout projet doit s'adapter à la pente du terrain naturel.

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 pourra être admise, sous réserve de poursuivre un objectif de qualité paysagère et leur cohérence avec l'ensemble du projet. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,4 m par rapport au terrain naturel ou existant, sauf dans le cas de hauteur supérieure dûment justifiée par le projet et sous réserve de son intégration dans son environnement bâti et paysager. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés et aux locaux en sous-sol.

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

5-3 – Espaces perméables

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Stationnement

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : Accès et Voirie

1-1 – Les accès

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

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

1-2 – La voirie

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

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

ARTICLE.8 : Desserte par les réseaux

8-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU, concernant l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

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

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

8-2 – Assainissement des eaux usées

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

8-3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

8-4 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

8-5 – Collecte des déchets

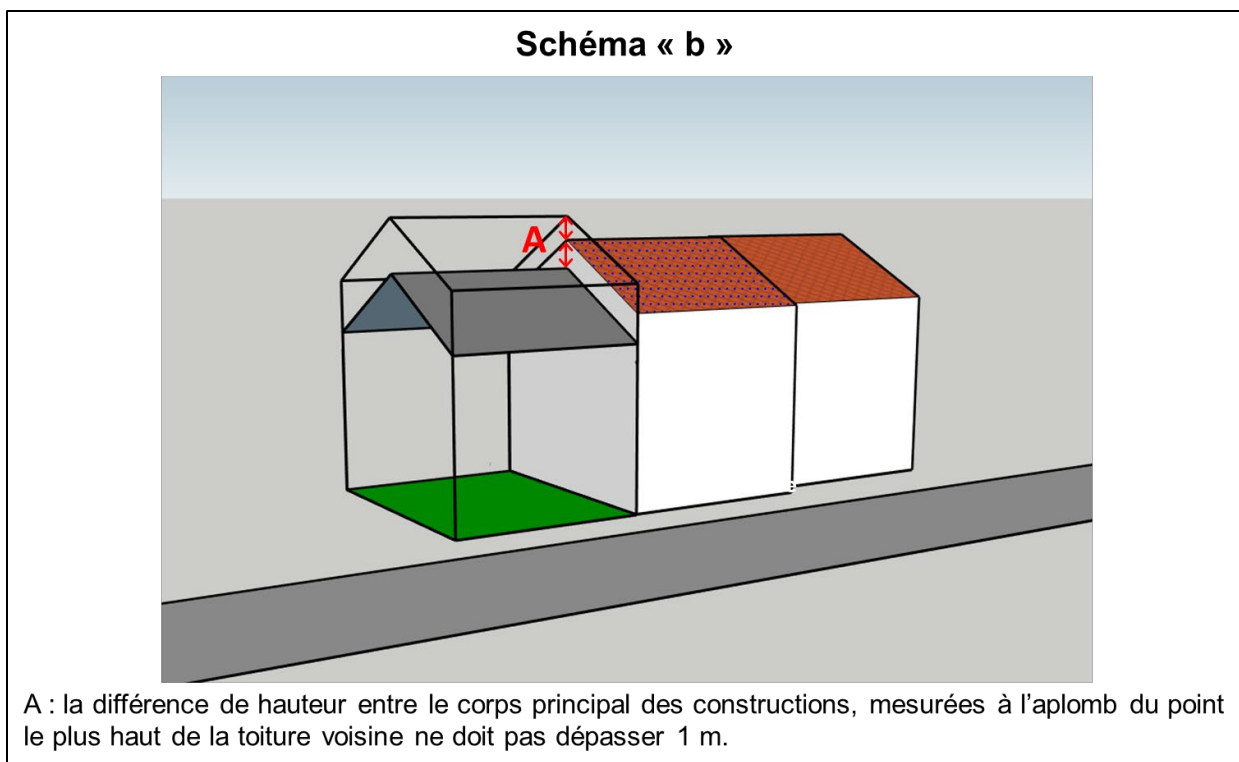
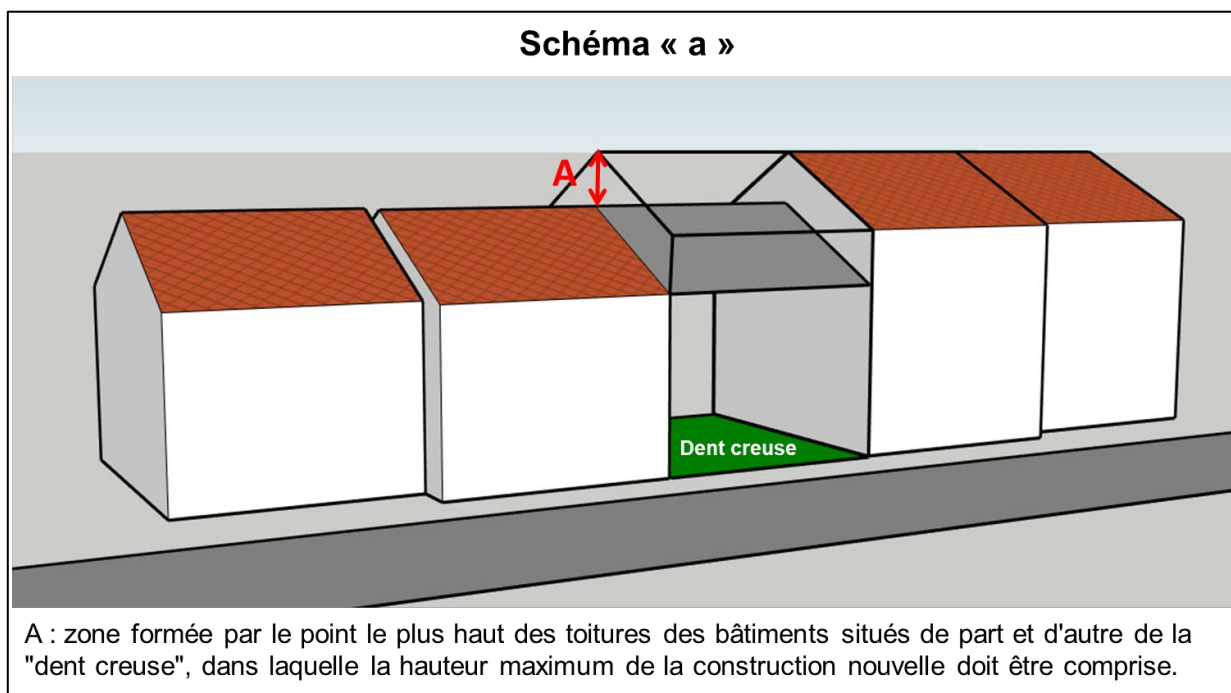
Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

8-6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

ANNEXES

SCHEMAS ILLUSTRATIFS



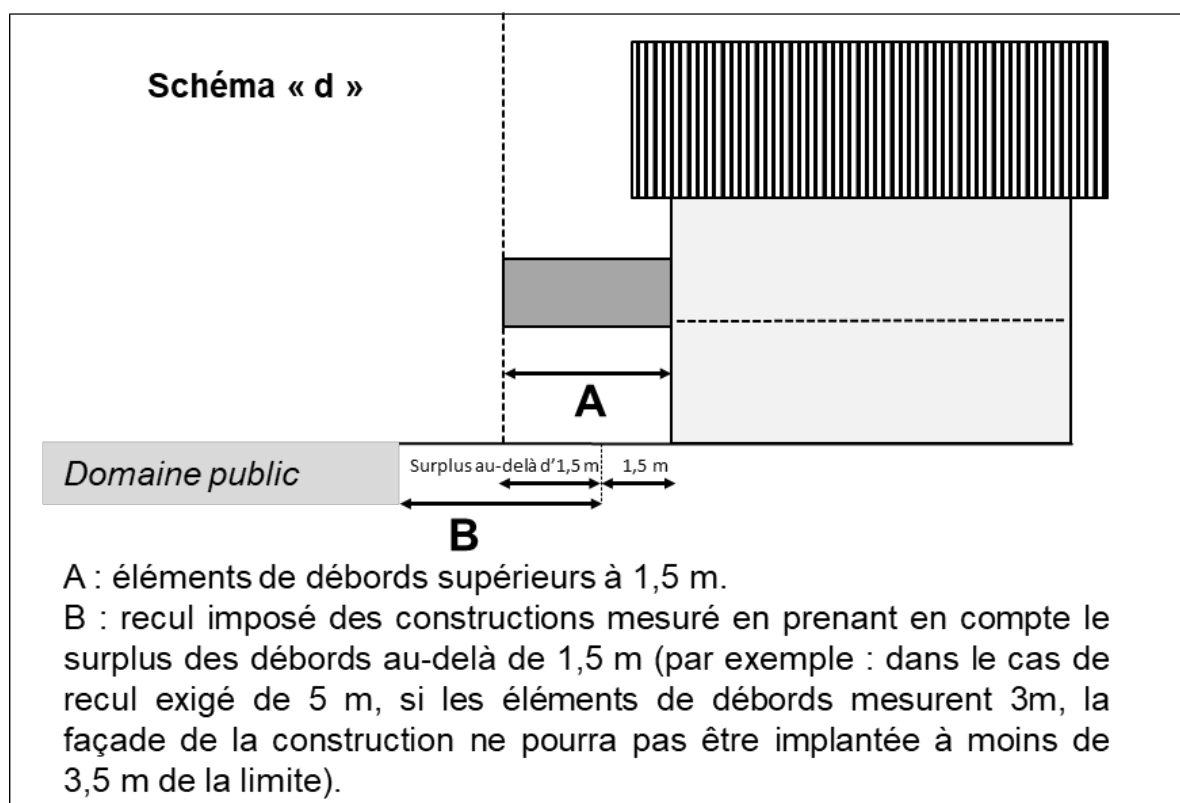
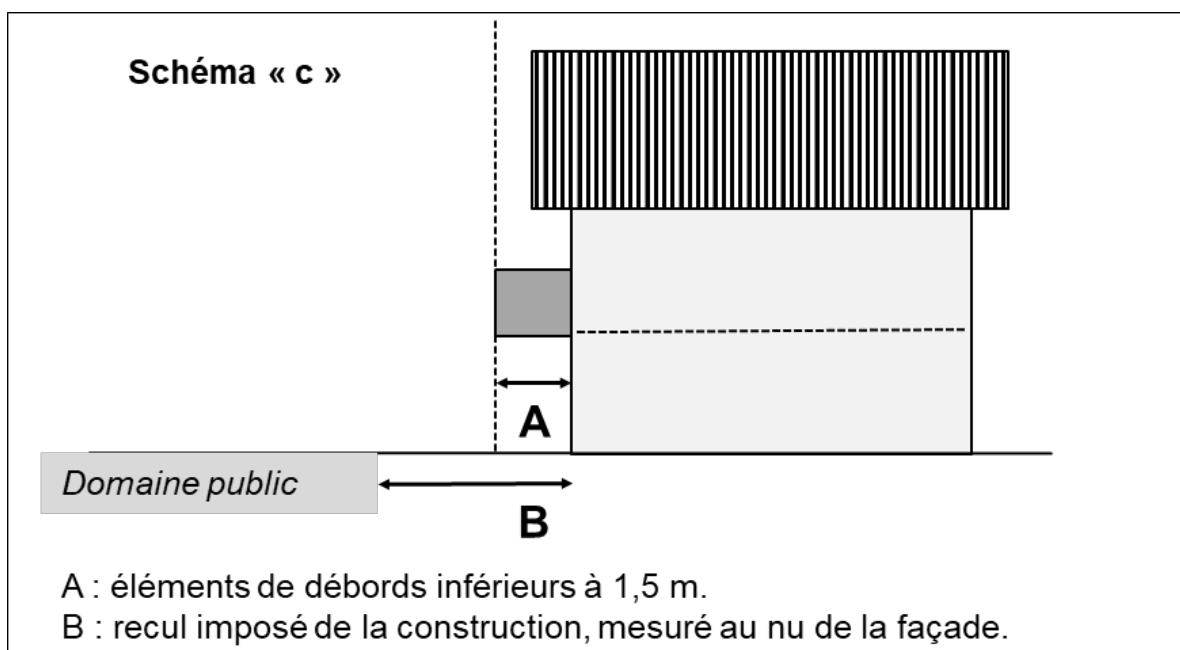
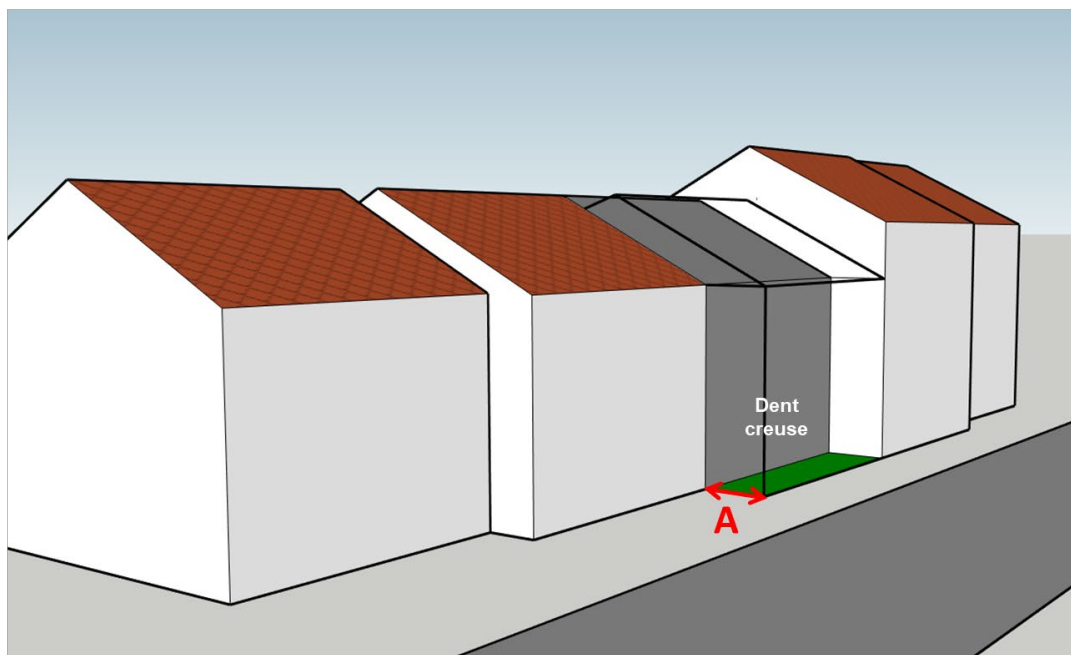


Schéma « e »



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

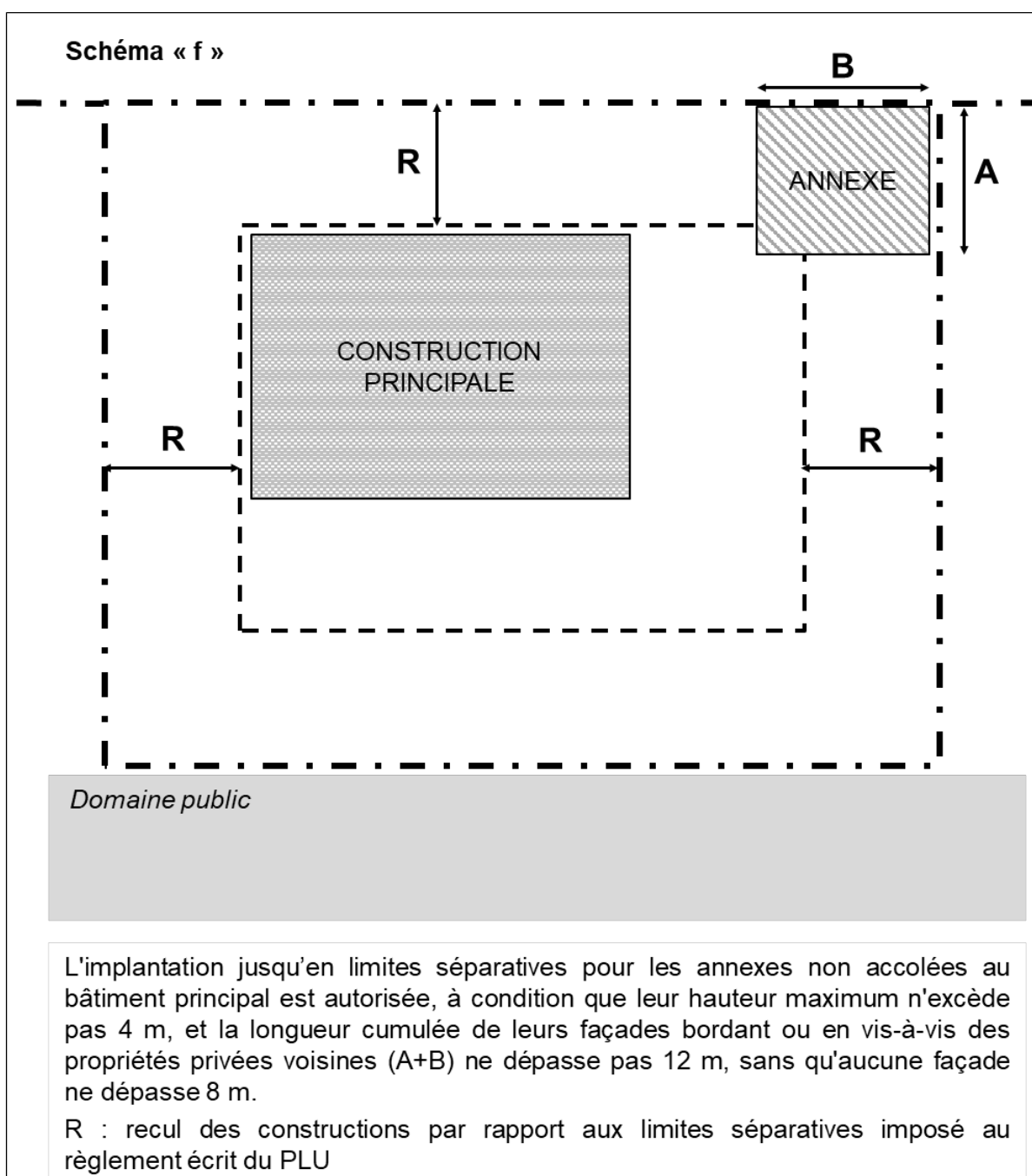
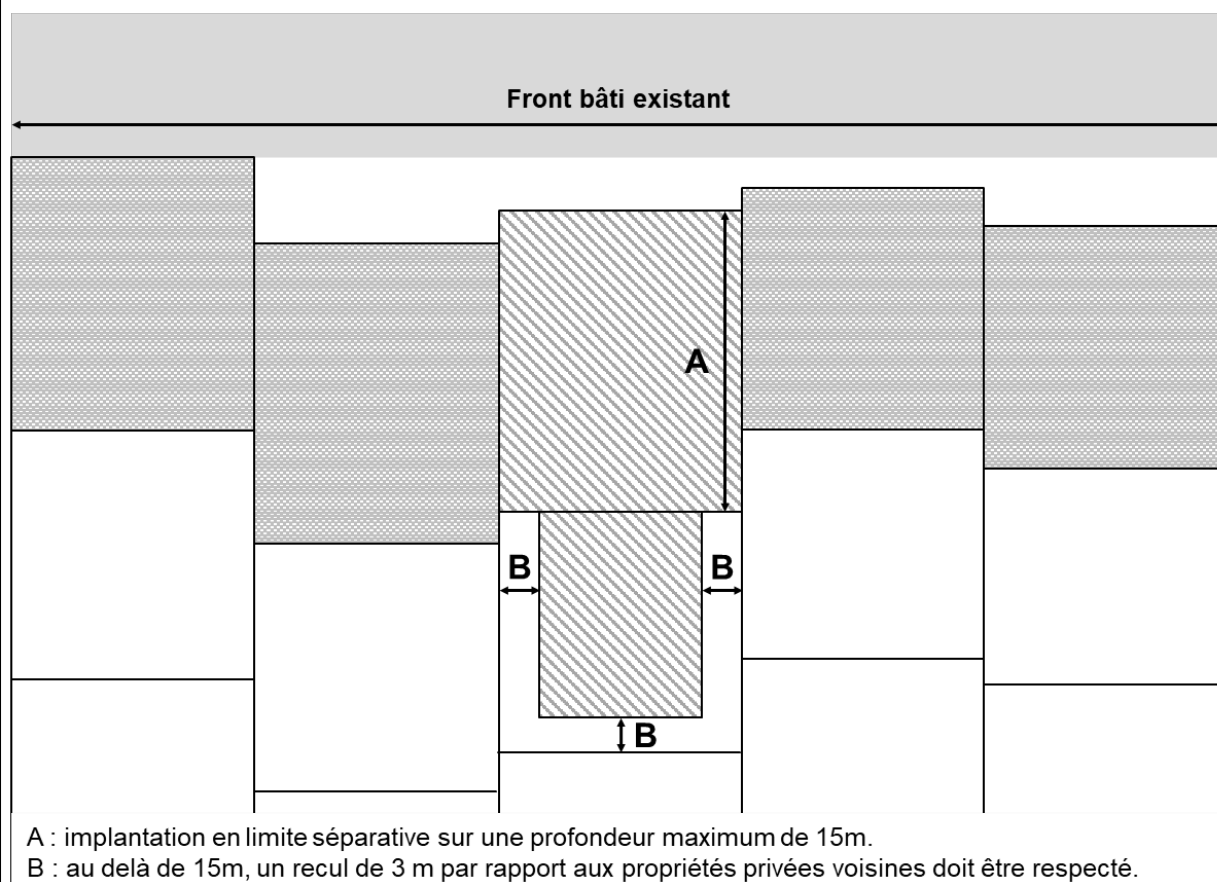
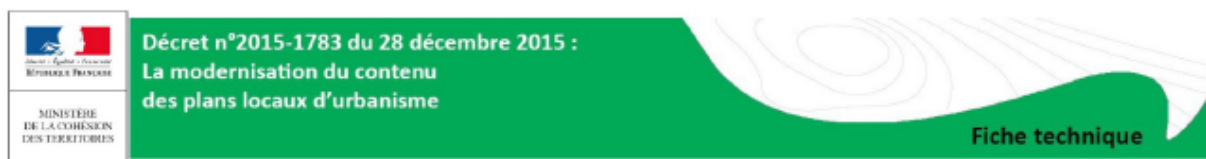


Schéma « g »



LEXIQUE

Le lexique est issu de la Fiche technique sur le lexique national d'urbanisme :



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

3

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

5

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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