

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE CONTAMINE-SUR-ARVE



## Modification N°1 du PLU



## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 approuvant la modification n°1 du PLU.

Madame le Maire  
Aline WATT-CHEVALLIER

Pièce n°2

Territoires  
—  
demain

# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>3</b>
1- Localisation et positionnement de la commune	3
2- Le SCOT Faucigny-Glières	3
3- Le PLU de Contamine-sur-Arve	3
<b>II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</b>	<b>5</b>
<b>III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU</b>	<b>16</b>
<b>IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>17</b>
1- Modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)	17
2- Modifications à apporter à l'OAP thématique (pièce n°4 du PLU)	49

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de Contamine-sur-Arve fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon rhônalpin, et plus précisément la basse vallée de l'Arve.

D'une superficie de 692 hectares, s'étagant de 430 à 680 mètres d'altitude au dessus de l'Arve, la commune est un pôle d'emploi, accueillant notamment le Centre Hospitalier Alpes Léman. De fait, elle connaît une forte attractivité résidentielle, également liée à son accessibilité aisée depuis les axes routiers structurants et sa géographie favorable, en coteau orienté Sud-Ouest.

La croissance démographique de la population communale est soutenue, portée par un fort solde migratoire, avec un taux annuel moyen (3,8% entre 2013 et 2018) très supérieur à la moyenne départementale. La commune dénombre 2232 habitants en 2020.

Le territoire auquel appartient Contamine-sur-Arve s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières (CCFG), qui porte le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du même nom en cours de validité à ce jour. Ce territoire fait également partie de du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui s'est engagée dans l'élaboration d'un SCOT à l'échelle des quatre communautés de communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

## 2- Le SCOT Faucigny-Glières

Dans l'attente de l'approbation du SCOT Cœur de Faucigny, le SCOT Faucigny-Glières, approuvé le 23 février 2012, par délibération du Conseil Communautaire de la CCFG, s'impose au PLU de Contamine-sur-Arve en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

## 3- Le PLU de Contamine-sur-Arve

La commune de Contamine-sur-Arve a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 17 décembre 2014. Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé le 9 avril 2019, ainsi qu'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la Zone d'Activités Économiques de la Forêt en date du 23 novembre 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini une orientation générale d'urbanisme :

"Un positionnement et une identité à affirmer avec l'ouverture du Centre Hospitalier Alpes-Léman (CHAL) et ses incidences économiques et urbanistiques sur le développement de la commune."

...déclinée à partir des trois orientations majeures suivantes :

- A. Structurer le développement des pôles habités de la commune, et en particulier renforcer la vie et l'animation du Chef-lieu :
- 1. Retenir le chef-lieu, Pouilly et secondairement Findrol, comme sites préférentiels pour l'accueil des futures populations.
  - 2. Orienter l'aménagement et le développement de ces sites en faveur d'un renforcement de la qualité de leur structure urbaine et villageoise.
  - 3. Œuvrer en faveur d'un meilleur équilibre social et générationnel de la population.
  - 4. Améliorer le fonctionnement du territoire communal et rechercher des alternatives à l'usage de l'automobile.

- B. Soutenir le développement de l'économie locale et de l'emploi, accompagner l'installation du CHAL sur le territoire communal :
- 1. Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée.
  - 2. Préserver un tissu économique de proximité en œuvrant pour le maintien et l'accueil de commerces et services de proximité, ainsi que les activités artisanales et tertiaires compatibles avec l'habitat.
  - 3. Maintenir, conforter et améliorer la qualité des zones d'activités économiques existantes, accompagner l'installation du CHAL et permettre le développement de la zone économique intercommunale à proximité du Centre Hospitalier.
- C. Structurer et valoriser notre cadre de vie, renforcer notre qualité de vie.
- 1. Opter pour une échelle de développement respectueuse des équilibres existants entre milieux naturels, espaces agricoles et espaces à urbaniser afin de concilier développement et préservation de notre cadre de vie.
  - 2. Structurer et encadrer le développement du cadre bâti, notamment au profit d'une meilleure lisibilité des enveloppes urbaines.
  - 3. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel et bâti.
  - 4. Prévenir, limiter, voire réduire, les sources de risques et de nuisances.

## II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Après plusieurs années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'adapter et préciser le dispositif réglementaire du PLU concernant les points suivants :

- le stationnement,
- la densité et la qualité des projets (emprise au sol des constructions, espaces perméables et verts, implantation et hauteur des annexes, divisions parcellaires...),
- l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain (mouvements de terres et ouvrages de soutènement, implantation et hauteur des constructions...),
- la réalisation des annexes et la hauteur des constructions en zones agricole et naturelle,
- l'aspect des clôtures,
- la qualité de l'expression architecturale,
- la protection des secteurs d'intérêt paysager délimités au PLU.

### ► Concernant le stationnement automobile

Il s'agit de renforcer et préciser le dispositif réglementaire applicable en zones à vocation dominante d'habitat (U et 1AU) afin que la réalisation et l'usage des places de stationnement correspondent aux besoins des opérations, et ainsi limiter le phénomène de stationnement résidentiel sur la voie publique.

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement, obligeant à déplacer le véhicule stationné en première ligne pour sortir celui en deuxième ligne. Il a été constaté que ce dispositif fonctionne mal, les véhicules devant occuper les places commandées étant dans les faits souvent stationnées en dehors des propriétés. C'est pourquoi le règlement est modifié pour préciser que les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé.

Il est en outre exigé, pour les opérations de logements collectifs, qu'elles prévoient une aire de stockage par logement. L'absence de cave ou d'espace de stockage suffisant associé aux logements se traduit fréquemment par l'utilisation des espaces de stationnement intérieurs et/ou des loggias et balcons à des fins de stockage. Afin de limiter cette pratique, susceptible de porter atteinte aux capacités de stationnement initialement prévues par les opérations et/ou à la qualité des paysages urbains, il est souhaité modifier le règlement écrit des zones U et 1AU, pour exiger que toute nouvelle opération d'habitat de plus de 4 logements comporte une annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermée et couverte, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.

En outre, afin d'assurer la sécurité des accès aux stationnements, il est souhaité que l'obligation d'implanter les garages et les aires de stationnement dans les terrains d'assiette des opérations de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des terrains (et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique) ne s'applique pas seulement aux groupes de garages, mais à l'ensemble des garages qu'ils soient individuels ou groupés.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Article 2 en zones U et 1AU Article 3.1 en zones U et 1AU Article 12 en zones U et 1AU

### ► Concernant le stationnement des deux-roues

Le Code de la construction et de l'habitation fixe des règles précises et détaillées concernant le stationnement sécurisé des vélos (opérations concernées, nombre et taille des emplacements vélos, dispositif d'accroche et modalités de sécurisation du lieu de stationnement), lesquelles ont évolué au travers de l'arrêté du 30 juin 2022, pris en application du décret du 23 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

Afin de ne pas entrer en contraction avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, auquel tout porteur de projet doit se référer, les dispositions spécifiques du règlement du PLU relatives au stationnement des vélos sont simplifiées.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Article 12 en zones U et 1AU

### ► Concernant la densité des opérations et la qualité des projets

La commune de Contamine-sur-Arve connaît depuis quelques années une forte pression foncière, qui se traduit par des opérations d'habitat de plus en plus denses notamment par le biais de divisions parcellaires ou renouvellement urbain spontané, lesquels s'ils ne sont pas mieux encadrés sont susceptibles de nuire à la qualité du tissu urbain et d'induire une forte proximité et promiscuité entre voisins.

Il est souhaité apporter diverses modifications au dispositif réglementaire applicable aux zones urbanisées et à urbaniser à vocation dominante d'habitat, afin que la densification s'accompagne de conditions satisfaisantes d'habitabilité et de voisinage, mais aussi préserve des espaces végétalisés suffisants, contribuant à la qualité de vie et des espaces habités, ainsi que la limitation des îlots de chaleur.

Les modifications envisagées au PLU conjuguent plusieurs outils réglementaires :

#### ► Le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol :

Il s'agit d'intégrer dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, en zones U et 1AU :

- les stationnements partiellement enterrés, quelle que soit leur hauteur, et non plus seulement ceux de hauteur supérieure ou égale à 1,50 m par rapport au terrain. Cette disposition ainsi que les suivantes visent à prendre en compte ces éléments bâtis au sein des opérations, au profit d'espaces non bâtis qualitatifs, notamment végétalisés ;
- les piscines extérieures couvertes ;
- les constructions annexes non accolées aux constructions principales ;
- les éléments de débords, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements (également en zone UX).

#### ► Les règles applicables aux annexes :

Les dispositions relatives au recul maximum des constructions vis-à-vis des limites séparatives sont modifiées pour les annexes en zones U et 1AU, afin notamment d'éviter l'édification de murs en bordure des propriétés voisines, de préserver l'espace suffisant pour l'entretien de ces constructions.

Ainsi, il est souhaité ne plus permettre que les annexes ouvertes accolées et non accolées soient implantées en limites séparatives, vis-à-vis desquelles elles devront observer un recul minimum d'1,20 m, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m. Les annexes qui ne répondent pas à ces conditions devront respecter le recul minimum imposé pour les constructions principales.

Concernant les constructions annexes, il est également souhaité limiter leur hauteur à 3 m à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère (ce y compris dans les zones A et N).

#### ► Les modalités de calcul des espaces perméables :

Il est rappelé que les espaces perméables sont une composante importante de la qualité et de la fonctionnalité des espaces urbains. Contrairement aux espaces imperméabilisés (constructions, piscines, voiries...), ils permettent aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol et contribuent à limiter les débordements torrentiels et inondations. Ils sont donc essentiels à l'adaptation au changement climatique en cours, qui induira des phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus fréquents.

Aussi, les exigences en matière de maintien d'espaces perméables dans les opérations sont renforcées, en exigeant que leur part ne soit plus calculée par rapport à la surface libre de toute construction (surface non bâtie du terrain d'assiette de l'opération), mais par rapport à la surface de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération (surface bâtie et non bâtie).

En zone U, il est demandé en outre, qu'en cas de division d'un tènement bâti existant, la part minimum d'espace perméable exigée soit respectée sur chacun des terrains issus de la division.

Pour une meilleure compréhension et préciser les conditions d'application de la règle, la définition des espaces perméables est précisée. Ainsi, sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :
  - o au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...),
  - o en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Cette définition est reprise et illustrée en annexe du règlement écrit.

► Les modalités de calcul des espaces verts :

Les espaces verts sont une autre composante essentielle des espaces urbains. Ils concourent à la qualité de vie en ville, la protection de la biodiversité et la limitation des îlots de chaleur en ville.

Les règles relatives aux espaces verts sont complémentaires de celles relatives aux espaces perméables. Ainsi, tous les espaces verts ne sont pas des espaces perméables (les toitures végétalisées sont prises en compte dans les espaces perméables sous certaines conditions d'épaisseur garantissant leur capacité d'infiltration des eaux pluviales), et tous les espaces perméables ne sont pas des espaces verts (par exemple les cheminements piétonniers ou terrasses réalisés en matériaux perméables...).

Les exigences en matière de maintien d'espaces verts dans les opérations sont renforcées, en exigeant que leur part ne soit plus calculée par rapport à la surface libre de toute construction (surface non bâtie du terrain d'assiette de l'opération), mais par rapport à la surface de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération (surface bâtie et non bâtie).

En zone U, il est demandé en outre, qu'en cas de division d'un tènement bâti existant, la part minimum d'espace vert exigée soit respectée sur chacun des terrains issus de la division.

Pour une meilleure compréhension et préciser les conditions d'application de la règle, la définition des espaces verts est précisée. Ainsi, sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Cette définition est reprise et illustrée en annexe du règlement écrit.

► Les dispositions encadrant les lotissements et constructions sur un terrain devant faire l'objet d'une division :

Les conditions d'application des règles du PLU dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, figurant au préambule du règlement écrit sont déplacées et reformulées à l'article 2 du règlement des zones U et 1AU, pour une meilleure compréhension et renforcer leur valeur d'opposabilité.

Ainsi, il est précisé que comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	Article 2 en zones U et 1AU Article 4.3 en zones U et 1AU Article 7 en zones U et 1AU Article 9 en zones U, 1AU Article 10 en zones U, 1AU, A et N Article 13 en zones U et 1AU

### ► **Concernant l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain**

Après plusieurs années d'application du PLU, il s'avère que le dispositif réglementaire en vigueur n'est pas suffisant pour encadrer de manière satisfaisante l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain et limiter les mouvements de terres.

En faveur de la qualité des paysages urbains et bâtis, de la limitation des mouvements de terres et des déchets inertes qu'ils génèrent, il est souhaité renforcer le dispositif réglementaire afin :

- d'inciter à une meilleure prise en compte du terrain naturel et l'adaptation du projet à la topographie, plutôt que l'inverse,
- de mieux encadrer les conditions de réalisation des ouvrages de soutènement, qui sont la conséquence et l'instrument des mouvements de terres.

Les modifications envisagées au PLU conjuguent plusieurs outils réglementaires :

- L'interdiction pour les aménagements des espaces libres de modifier la topographie du terrain naturel en bordure des propriétés voisines et ce sur une profondeur de 2 m dans les zones d'habitat (zones U et 1AU), afin d'inciter à une gestion plus respectueuse et cohérente de la topographie naturelle entre parcelles voisines.
- La gestion des ouvrages de soutènement, pour laquelle il est souhaité :
  - Limiter la hauteur des murs de soutènement à 1 m (au lieu de 1,5 m) et réglementer les murs de soutènements en paliers, pour lesquels la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m ; ceci dans toutes les zones où la hauteur des murs de soutènement est déjà réglementée (zones U, UX et 1AU). Un schéma est ajouté en annexe du règlement afin d'illustrer cette règle.
  - La réalisation des clôtures installées sur les murs de soutènement est mieux encadrée en zones U et 1AU. Elles doivent être constituées de grille ou grillage (en faveur de la légèreté du dispositif) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m (2 m en zone UX), sauf pour des raisons de sécurité afin de permettre une hauteur de clôture d'au minimum 1,20 m.
  - Concernant les enrochements, il s'agit de préciser la règle qui les interdit dans certaines zones sans distinction. Afin de permettre certains enrochements qualitatifs réalisés dans les règles de l'art (mur de pierre sèche), il est souhaité interdire uniquement les enrochements dits « cyclopéens » (constitués de grosses pierres - blocs de plus d'un mètre cube - non équarries et entassées), qui sont souvent de faibles qualités esthétiques et de stabilité. Leur définition est ajoutée et illustrée en annexe du règlement.

Pour une meilleure compréhension, ces modifications s'accompagnent d'une réorganisation des dispositions relatives aux murs de soutènement au sein du règlement écrit.



*Enrochements cyclopeens*



*Murs de soutènement accompagnant la pente*

- Une modification est introduite, destinée à une meilleure prise en compte de la topographie naturelle du terrain et à de meilleures conditions d'habitabilité des constructions. Dans les zones au sein desquelles la hauteur des constructions est réglementée (U, 1AU, A et N), il s'agit de calculer la hauteur des constructions, non seulement à partir du niveau du terrain naturel comme le prévoit le PLU approuvé en 2014, mais également à partir de celui du terrain fini après travaux, le point bas le plus défavorable étant à prendre en compte. Cette modification est destinée à limiter les pratiques consistant à procéder à des affouillements du terrain naturel pour implanter les constructions en dessous de leur niveau initial et de fait permettre des hauteurs de façades supérieures.

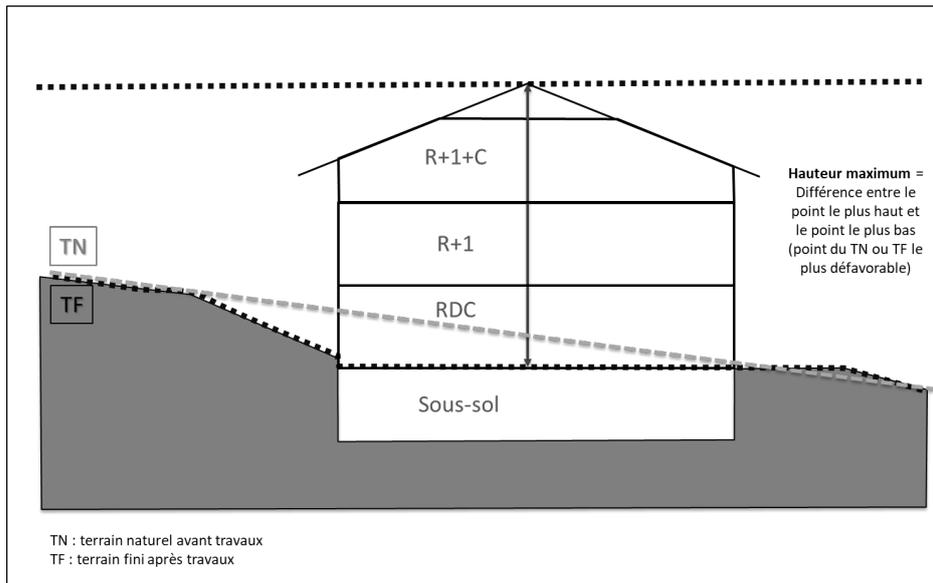
Afin de ne pas pénaliser les opérations prévoyant du stationnement souterrain, il est précisé que les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains (d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Il est en outre spécifié que la hauteur est mesurée jusqu'en tout point du faitage ou du bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb du niveau du terrain pris en compte et certaines erreurs matérielles affectant la rédaction de l'article 10 sont corrigées.

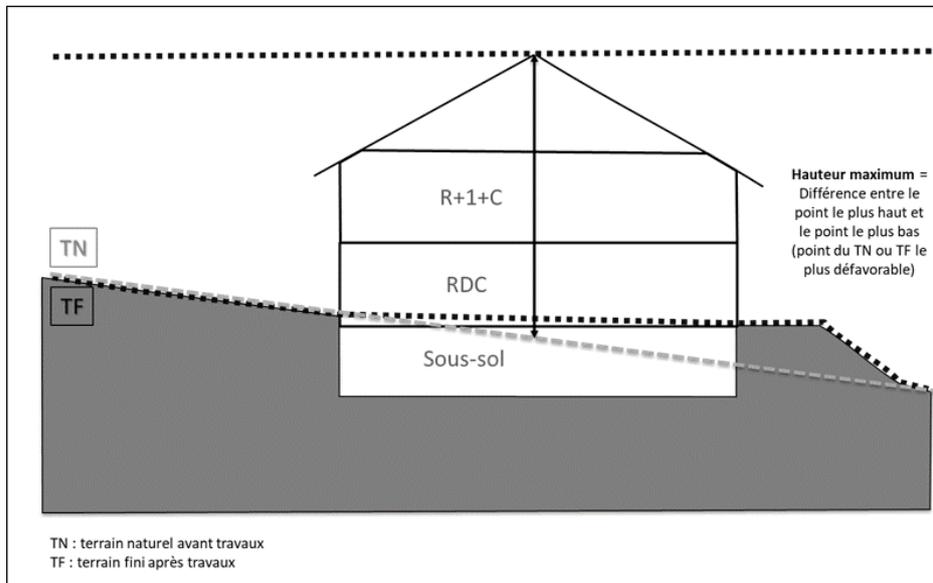
Ces modifications des règles de hauteur ne concernent pas la zone UX, où il est uniquement spécifié que le bord supérieur de l'acrotère est pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les dispositions ci-avant ne concernent pas les annexes, pour lesquelles des règles spécifiques sont introduites.

Des schémas sont ajoutés en annexe du règlement afin d'illustrer la règle :

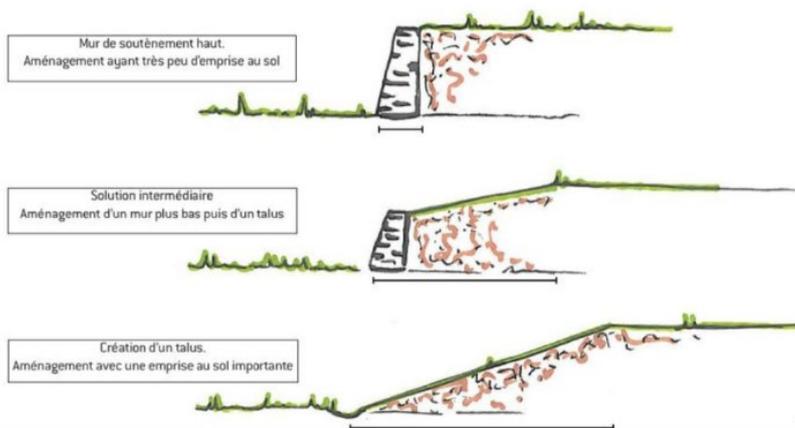


*Dans le cas où le terrain fini a un niveau inférieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain fini*

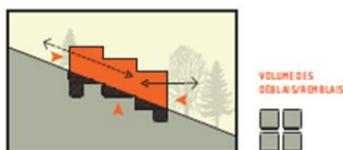


*Dans le cas où le terrain fini a un niveau supérieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain naturel*

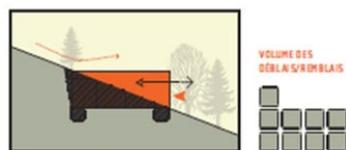
- En complément des dispositions du règlement écrit, il s'agit d'enrichir l'OAP thématique d'orientations relatives à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, dont la portée réglementaire en termes de compatibilité présente un intérêt pour une approche pédagogique, qualitative et sensible des projets.



**ACCOMPAGNER LA PENTE**  
*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



**S'ENCASTRER**  
*s'enterrer, remblai et déblai*



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

Extraits des compléments apportés à l'OAP thématique

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Article 10 en zones U, UX, 1AU, A et N Article 11 en zones U, UX, 1AU Article 13 en toutes zones
OAP thématique	Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### ► Concernant la hauteur des constructions en zones agricole et naturelle

La rédaction de l'article 10 (hauteur maximale) du règlement du PLU approuvé en 2014 ne s'avère pas suffisamment précise et claire pour encadrer les volumétries des différentes constructions pouvant être édifiées en zones agricole et naturelle et doit être modifiée comme suit :

#### ► En zone agricole :

Les constructions neuves à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas de locaux de surveillance des exploitations agricoles, qui doivent être accolés (ou intégrés) aux bâtiments d'exploitation existants (article 2 de la zone A). Afin de corriger une incohérence entre ce principe et la rédaction de l'article 10 du règlement, la mention : « les constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels » doit être remplacée par : « les locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole ».

Le règlement est donc modifié pour distinguer les règles de hauteur applicables :

- aux locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux habitations existantes, qui peuvent faire l'objet de réhabilitation ou d'extension et dont le gabarit et la hauteur ne peuvent pas excéder RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m, ou s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur.
- aux annexes des constructions principales à usage d'habitation qui ne doivent pas excéder 3 m (à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère), comme dans les autres zones du PLU.

#### ► En zone naturelle :

Comme dans les autres zones du PLU, le règlement est complété pour limiter la hauteur maximale des annexes des constructions principales à usage d'habitation à 3 m (à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère).

Comme précisé ci-avant, pour les autres constructions, la règle est modifiée afin que le point bas pris en compte dans le calcul du gabarit soit celui du terrain naturel ou existant (avant travaux) et du terrain fini (après travaux).

<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	Article 10 en zones A et N

### ► Concernant les annexes des habitations en zones agricole et naturelle

Le PLU approuvé en 2014 autorise l'extension des habitations existantes situées en zone agricole, ainsi qu'une construction annexe. Il est souhaité modifier le règlement afin :

- de préciser que seules les constructions à usage d'habitation préexistantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet d'une extension ou de l'ajout d'une construction annexe,
- de préciser que l'annexe est non habitable,
- de permettre la réalisation d'une annexe supplémentaire à une piscine non couverte. En effet, dans le cas de piscine (comptant pour une annexe), la réalisation d'une autre annexe s'avère souvent nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement, de pool house ou d'abri de jardin...
- de corriger la notion de surface de plancher, incorrecte pour l'annexe par celle d'emprise au sol.

Certaines parcelles sont actuellement divisées en deux zones, avec une partie bâtie comportant une habitation classée en zone urbanisée et le reste du terrain classé en zone agricole ou naturelle (souvent le terrain d'agrément de l'habitation). Dans le cas où la partie de la parcelle située en zone urbanisée ne permet pas la réalisation d'annexe de l'habitation, il est souhaité la permettre sur la partie du terrain située en zone agricole ou naturelle, ceci sous les conditions cumulatives suivantes, en faveur de la protection de l'activité agricole et des paysages :

- d'être limitée à une seule construction annexe non habitable, outre une piscine découverte éventuelle,
- de contraintes techniques dument justifiées, ne permettant pas la réalisation de l'annexe sur la partie de la parcelle située en zone U,
- que la construction annexe ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
- qu'elle n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les constructions annexes sont interdites dans les secteurs délimités au titre de l'article L. 123-1-5,III,2 du Code de l'Urbanisme, en raison de leurs sensibilités naturelles et ou paysagères.

En outre, de même qu'en zones urbanisée et à urbaniser, il est souhaité ne plus permettre que les annexes ouvertes accolées et non accolées soient implantées en limites séparatives. Aussi il est exigé qu'elles observent un recul minimum d'1,20 m, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

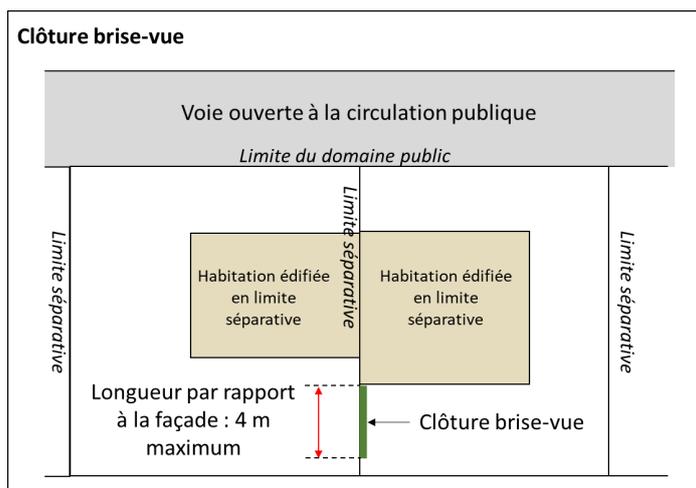
<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	Articles 2, 7 et 10 en zones A et N

## ► Concernant les clôtures

Le réseau de clôture impacte fortement le paysage. A l'interface entre espace public et privé, elles sont susceptibles de contribuer à la qualité du paysage perçu du domaine public, ou au contraire de l'altérer. Implantées en limites séparatives (entre voisins) elles peuvent affecter le cadre de vie des propriétés voisines (vue, ensoleillement...). Dans l'objectif de l'harmonie des paysages et des relations entre voisins, il apparaît nécessaire de renforcer le dispositif réglementaire applicable aux clôtures et de préciser la rédaction actuelle. Aussi le règlement écrit est modifié afin que dans les zones urbanisées et à urbaniser :

- les dispositifs à clairevoie comportent au minimum 20% de surface ajourée. Face à de nombreuses dérives, il apparaît en effet nécessaire de le quantifier, afin d'éviter l'effet de « mur » que constituent des clôtures pleines ou à faux claire voie, auxquelles doivent être préférées des haies végétales qui apportent une réponse plus qualitative au besoin d'intimité. La notion de claire-voie est précisée en annexe du règlement ;
- l'ensemble des éléments de clôture (dispositif à claire-voie surmontant éventuellement un mur bahut), ne doit pas dépasser une hauteur de 1,80 m en zones U, UE, et 1AU. Font exception à cette règle, les secteurs Ui, Up, A et N où la hauteur maximale est fixée à 1,50 m en cohérence avec leur plus faible densité et/ou leur sensibilité paysagère, ainsi que les périmètres correspondant aux secteurs de protection écologique en zone A et N où la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m afin de limiter l'obstacle au passage de la faune ;
- quant aux haies éventuelles doublant ou constituant les clôtures, elles peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m. Dans les zones où cette disposition n'était pas spécifiée, il est précisé que les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;
- l'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite en clôture ;
- en zones UE et UX, la notion de mur-bahut est introduite, en cohérence avec certaines des caractéristiques urbaines et des clôtures en présence ;
- ainsi que présenté ci-avant, des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures surmontant un mur de soutènement.

En zone U et dans le secteur Uc, une exception concerne les clôtures brise-vue, qu'il est souhaité autoriser sous conditions dans le cas de mitoyenneté d'habitations uniquement, afin de permettre l'intimité des espaces de vie. Ces dernières ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m et une longueur de 4 m dans le prolongement d'une habitation mitoyenne. La définition de la clôture brise-vue et un schéma, ajoutés en annexe du règlement illustrent cette règle.



Quant aux clôtures en zones agricole et naturelle, en faveur de l'insertion paysagère de ces dispositifs, du maintien de la qualité et de l'ouverture des paysages, il est précisé qu'elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole.

Enfin, le règlement précise que les clôtures doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

Ces dispositions sont complétées par des orientations de l'OAP thématique relatives aux clôtures et notamment celles de type agricole.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Article 11 en toutes zones (sauf 2AU)
OAP thématique	Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### ► Concernant la qualité de l'expression architecturale

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production architecturale contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à l'expression architecturale. Ainsi, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.

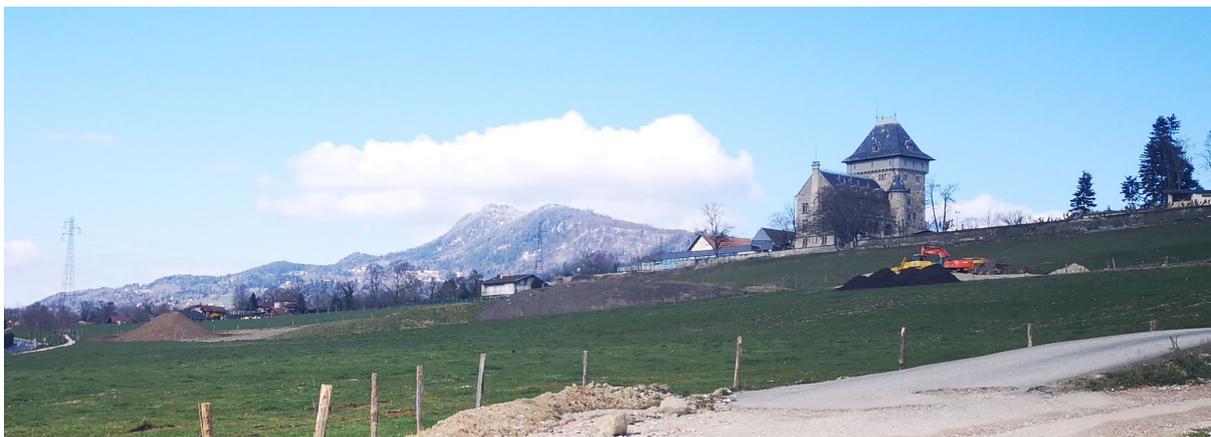
L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux... et les débords de toiture, caractéristiques d'une architecture montagnarde, sont recommandés.

Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
OAP thématique	Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### ► Concernant la protection des secteurs d'intérêt paysager délimités au PLU

Le PLU délimite des secteurs de protection paysagère en zone agricole. Il s'agit de secteurs généralement ouverts, présentant un intérêt paysager particulier et notamment du site de Villy, qui a fait l'objet de mouvements de terrain ayant fortement affecté ce panneau paysager, très exposé dans le grand paysage.



*L'impact des mouvements de terre sur le coteau à l'aval du château de Villy*

Afin de renforcer la protection de ces secteurs, il est nécessaire de compléter le règlement applicable en zone agricole, au sein des secteurs de protection paysagère délimités au PLU. Ainsi, les exhaussements et les affouillements de sol (dont l'importance nécessite une autorisation, c'est dire de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et plus de 2 m de hauteur), ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les risques naturels ou des objectifs paysager (ex : remise en état du site) et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

Pièce du PLU concernée par le projet de modification	
Règlement écrit	Article 2 en zone A

### ► Ajout d'un lexique en annexe du règlement

L'application du règlement pendant plusieurs années a révélé la nécessité de préciser certains des termes employés, pour une meilleure compréhension. A cette fin, un lexique est introduit en annexe du règlement, au sein duquel sont définies, voire illustrées les notions suivantes telles qu'employées dans le règlement du PLU :

- Accès
- Affouillement
- Annexe
- Bahut (mur bahut)
- Bâtiment
- Changement de destination
- Clôture à claire-voie
- Clôture brise-vue
- Construction
- Construction existante
- Déblais
- Destination
- Emprise au sol
- Enrochement
- Espace perméable
- Espace vert
- Exhaussement
- Extension
- Façade
- Faîtage / panne sablière / acrotère
- Gabarit
- Hauteur
- Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)
- Mur de soutènement
- Pan
- Pignon
- Réhabilitation
- Saillie
- Surface de Plancher
- Terrain ou unité foncière
- Toiture végétalisée

<b>Pièce du PLU concernée par le projet de modification</b>	
Règlement écrit	Annexe

### III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

#### Article L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### Article L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

*La modification N°1 du PLU de Contamine-sur-Arve fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.*

## IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

### 1- Modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°5 du PLU)

Les modifications figurent en *caractères rouge, gras, italique*.

#### ► Préambule

##### **PREAMBULE**

[...]

~~**LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIÈTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**~~

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

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

#### ► Zone U

#### Article 2 :

##### **Article.2.U OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1. Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

[...]

~~***Les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent un local annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.***~~

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Au titre de l'article L 123.1.5,II,4 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé.

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

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

[...]

### Article 3 :

Article.3.U	ACCES ET VOIRIE
<b>3.1. Dispositions concernant les accès</b>	
[...]	
Les <del>groupes de</del> 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 accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.	
[...]	

### Article 4 :

Article.4.U	DESSERTE PAR LES RESEAUX
[...]	
<b>4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface <del>libre de toute construction totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme</del> :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- dans le secteur Uc : 10% <del>de la surface libre de toute construction</del>,</li><li>- dans la zone U : 40% <del>de la surface libre de toute construction</del>,</li><li>- dans les secteurs Up et Ui : 50% <del>de la surface libre de toute construction</del>.</li></ul>	
<i>La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.</i>	
<i>En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer supérieur ou égal au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.</i>	
<b>Sont comptabilisés dans les espaces perméables :</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :</i><ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...)</i></li><li>▪ <i>en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.</i></li></ul></li><li>- <i>les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;</i></li><li>- <i>les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;</i></li><li>- <i>les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;</i></li><li>- <i>les murs de soutènement ;</i></li><li>- <i>les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.</i></li></ul>	
[...]	

## Article 6 :

Article.6.U	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES
[...]	
	L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée dans les cas suivants, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1) :
[...]	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- murs de soutènement des terres, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del></li><li>- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,</li><li>- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.</li></ul>
[...]	

## Article 7 :

Article.7.U	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
[...]	
	Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :
	<ul style="list-style-type: none"><li>- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,</li><li>- <del>constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,</del></li><li>- <del>constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,</del></li><li>- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,</li><li>- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,</li><li>- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del></li><li>- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,</li><li>- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.</li></ul>
	Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.
	<b>Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.</b>
[...]	

## Article 9 :

### Article.9.U

### EMPRISE AU SOL

#### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

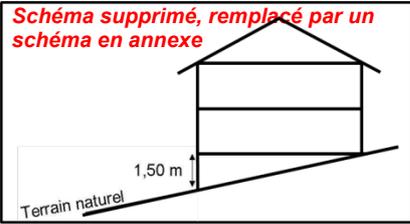
- les parties entièrement enterrées des constructions,
- ~~les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,~~
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie **lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements**, notamment les balcons, **qu'ils soient portés ou non,**
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures **non couvertes** réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- **dans les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- ~~pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,~~
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

## Article 10 :

Article. 10.U	HAUTEUR MAXIMALE
<b>10.1. Généralités</b>	
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant <b>les tout</b> travaux d'exhaussement ou d'affouillement <b>du sol et du terrain fini après nécessaires pour la</b> réalisation du projet, <b>jusqu'au faitage ou à l'acrotère jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.</b></p>	
<p><b><del>Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.</del></b></p>	
[...]	
<b>10.2. Règles générales</b>	
<p>En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant <b>et au terrain fini.</b></p>	<p data-bbox="1031 680 1406 725"><b>Schéma supprimé, remplacé par un schéma en annexe</b></p> 
[...]	
<b>10.3. Cas particuliers</b>	
<p>Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, le gabarit des constructions et installations n'est pas réglementé, mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant</p>	
<p><b>La hauteur maximum des constructions annexes à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.</b></p>	

## Article 11 :

Article.11.U	ASPECT EXTÉRIEUR
[...]	
<b>11.2. Implantation et volume</b>	
<p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.</p>	
<p>Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.</p>	
<p>Le blocage des pentes doit être réalisé :</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- soit par des plantations d'essences locales,</li><li>- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder <b>1,50 m 1 m</b> par rapport au terrain naturel ou existant. <b>Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.</b></li></ul>	
[...]	

## 11.5. Clôtures

**Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures 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 carrefours.

***Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.***

***Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre pour les clôtures et que l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m constituées d'un dispositif à claire-voie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de :***

- ***dans la zone U et le secteur Uc, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques : 1,80 m,***
- ***dans les secteurs Ui et Up : 1,50 m.***

***Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.***

***Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont autorisés.***

***L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.***

***L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.***

***Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.*** Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

En limite des espaces agricoles, ***elles les clôtures*** doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal).

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne peuvent excéder ~~1,50 m~~ **1 m** de hauteur.

Les clôtures ***installées*** sur les murs de soutènement ~~autorisés sont permises, d'une hauteur maximale de 1,10 m pour les clôtures.~~ ***doivent d'être constituées de grille ou grillage (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf dans le cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, au-dessus duquel une hauteur de clôture n'excédant pas 1,20 m est admise.***

[...]

***Uniquement dans la zone U et le secteur Uc, à l'exception des secteurs Ui, Up et des périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :***

- ***les clôtures de type « brise-vue » non ajourées et d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'une habitation édifiée en limite de propriété d'une autre habitation et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade.***

## Article 12 :

Article.12.U	STATIONNEMENT
[...]	
<b>Concernant le stationnement des deux-roues :</b>	
<del>— pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,</del>	
<del>- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadennassage des deux-roues.</del>	
[...]	
Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.	
<b>Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-avant.</b>	
[...]	

## Article 13 :

Article.13.U	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
[...]	
<del>Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction résultant de l'application de l'article 11.2. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :</del>	
<del>Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :</del>	
<del>- en secteur <b>Uc</b> : 25%</del>	
<del>- en zone <b>U</b> : 40%</del>	
<del>- en secteur <b>Ui</b> : 55%</del>	
<del>- <b>en secteur <b>Up</b> : 60%.</b></del>	
<del>La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.</del>	
<del>En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur ou égal au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.</del>	
<del>▪ <b>Sont comptabilisés dans les espaces verts :</b></del>	
<del>- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;</del>	
<del>- les murs de soutènement ;</del>	
<del>- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.</del>	

[...]

**Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.**

[...]

L'emploi d'encrochements **cyclopéens** pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

**Dans le secteur Up uniquement :**

~~— 60% du tènement foncier de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace vert, et ce, hors voirie et stationnement extérieur. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.~~

[...]

## ► Zone UE

### Article 11 :

#### Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

##### 11.5. Clôtures

**Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.**

Les clôtures doivent être ~~composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre pour les clôtures et que l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m constituées d'un dispositif à claire-voie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.~~

**L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.**

**Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.**

[...]

### Article 13 :

#### Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

L'emploi d'encrochements **cyclopéens** pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

[...]

## ► Zone UX

### Article 6 :

Article.6.UX	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES
[...]	
L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :	
[...]	
-	murs de soutènement des terres, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del>
[...]	

### Article 7 :

Article.7.UX	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
[...]	
Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparatives, dans les cas suivants :	
-	[...]
-	murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del>
[...]	

### Article 9 :

Article.9.UX	EMPRISE AU SOL
<b>9.1. Généralités</b>	
Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :	
[...]	
-	les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie <del>lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,</del> notamment les balcons, <del>qu'ils soient portés ou non,</del>
[...]	

### Article 10 :

Article. 10.UX	HAUTEUR MAXIMALE
<b>10.1. Généralités</b>	
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou <del>à au bord supérieur de</del> l'acrotère.	
[...]	

## Article 11 :

Article.11.UX	ASPECT EXTÉRIEUR
[...]	
<b>11.2. Implantation et volume</b>	
[...]	
Le blocage des pentes doit être réalisé :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- soit par des plantations d'essences locales,</li><li>- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder <b>1,50 m</b> par rapport au terrain naturel ou existant. <b>Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.</b></li></ul>	
[...]	
<b>11.5. Clôtures</b>	
<b>Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.</b>	
Les clôtures doivent être <del>composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale, pour l'ensemble, de 2 m</del> constituées d'un dispositif à claire-voie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.	
<b>L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.</b>	
<b>Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.</b>	

## Article 13 :

Article.13.UX	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
[...]	
En tout état de cause :	
<ul style="list-style-type: none"><li>- les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,</li><li>- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,</li><li>- les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes,</li><li>- <b>l'emploi d'encrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.</b></li></ul>	
[...]	

## ► Zone 1AU

### Article 2 :

#### Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AU :

[...]

*Les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent un local annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.*

Au sein du (ou des) périmètre(s) délimité au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123-1-5,16° du CU, 20% du nombre des logements réalisés doit être affecté à du logement locatif aidé.

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

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

[...]

### Article 3 :

#### Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

[...]

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 accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

[...]

### Article 4 :

#### Article.4.1AU

DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

##### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface ~~libre de toute construction totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme~~ :

- dans le secteur 1AUc-oap3 : 10% ~~de la surface libre de toute construction~~.

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

*Sont comptabilisés dans les espaces perméables :*

- *les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :*

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

### Article 6 :

<b>Article.6.1AU</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</b>
[...]	
L'implantation jusqu'en limite des emprises et voies publiques est autorisée dans les cas suivants :	
[...]	
- murs de soutènement des terres, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del>	
[...]	

### Article 7 :

<b>Article.7.1AU</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>
[...]	
Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :	
[...]	
<del>— constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,</del>	
<del>— constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,</del>	
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,	
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,	
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, <del>à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,</del>	
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,	
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.	
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.	

*Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.*

[...]

## Article 9 :

### Article. 9.1AU

EMPRISE AU SOL

#### 9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- ~~les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,~~
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie **lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements**, notamment les balcons, **qu'ils soient portés ou non**,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures **non couvertes** réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

[...]

## Article 10 :

### Article. 10.1AU

HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant **les tout** travaux d'exhaussement ou d'affouillement **du sol et du terrain fini après nécessaires pour la** réalisation du projet, **jusqu'au faitage ou à l'acrotère jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.**

~~Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.~~

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

## 10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant **et au terrain fini**.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

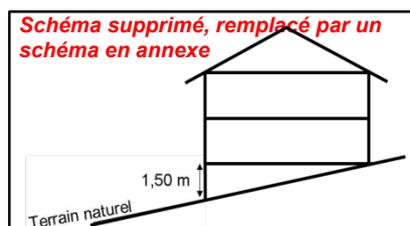
Le gabarit des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne devront comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- dans le secteur 1AUc-oap3 : RDC ou RDCS + 2 niveaux +C
- ou ATT + toiture à pans non-aménageables.

## 10.3. Cas particuliers

**La hauteur maximum des constructions annexes à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.**

[...]



## Article 11 :

### Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

[...]

#### 11.2. Implantation et volume

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder **1,50 m 1 m** par rapport au terrain naturel ou existant. **Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée de grille ou grillage.**

[...]

#### 11.5. Clôtures

**Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.**

[...]

Les clôtures doivent être **composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre pour les clôtures et que l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m constituées d'un dispositif à claire-voie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.**

**~~Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures peut être portée à 2,00 m, si nécessaire, afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.~~**

**Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont autorisés.**

**L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.**

**Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.** Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

En limite des espaces agricoles, ~~elles les clôtures~~ doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal).

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne peuvent excéder ~~1,50 m~~ 1 m de hauteur.

Les clôtures ~~installées~~ sur les murs de soutènement ~~autorisés sont permises, d'une hauteur maximale de 1,10 m pour les clôtures.~~ doivent d'être constituées de grille ou grillage (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf dans le cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, au-dessus duquel une hauteur de clôture n'excédant pas 1,20 m est admise.

~~Les clôtures de type « brise-vue » non ajourées et d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'une habitation édifiée en limite de propriété d'une autre habitation et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade.~~

## Article 12 :

### Article.12.1AU

#### STATIONNEMENT

[...]

~~Concernant le stationnement des deux-roues :~~

~~— pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par logement,~~

~~— pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux-roues.~~

[...]

~~Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-avant.~~

[...]

## Article 13 :

### Article.13.1AU

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...]

~~Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction résultant de l'application de l'article 11.2. Les surfaces d'espaces verts peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture). La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :~~

~~Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :~~

- ~~- dans le secteur 1AUc-oap3 : 25%.~~

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

~~Sont comptabilisés dans les espaces verts :~~

- ~~- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;~~

- *les murs de soutènement ;*
  - *les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.*
- [...]

*Les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.*

[...]

L'emploi d'encrochements **cyclopéens** pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

[...]

## ► Zone A

### Article 2 :

#### **Article.2.A** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

##### **2.2. Uniquement dans la zone A :**

[...]

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi qu'une construction annexe **non habitable** (~~comprise celle existante hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante~~) par construction à usage d'habitation, sous réserves :

- **que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,**
- que l'extension n'excède pas 20 % de la SDP existante et **de 50 m<sup>2</sup>** de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- que la construction annexe ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> **d'emprise au sol de surface de plancher**, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,
- que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, **et ne dépasse pas 4,5 m de hauteur,**
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Une construction annexe non habitable (hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante) de la construction à usage d'habitation située en zone U sur la même parcelle, sous conditions :**

- **de contraintes techniques dument justifiées, ne permettant pas sa réalisation sur la partie de la parcelle située en zone U,**
- **que la construction annexe ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,**
- **que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,**
- **qu'elle n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.**

[...]

##### **2.4. Uniquement dans les périmètres ou des éléments ponctuels délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :**

Les travaux et installations liés à l'activité agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :

- **que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,**
- **que l'extension qu'elle** n'excède pas 15 % de la SDP existante et de 30 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**2.5. Uniquement dans les secteurs de protection paysagère délimités au titre de l'article R.123.11.h du CU et réglementés au titre de l'article 123-1-5-7, III, 2 :**

**Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les risques naturels ou des objectifs paysagers (ex : remise en état du site) et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.**

[...]

**Article 7 :**

**Article 7.A**

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

[...]

**7.2. Règles générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

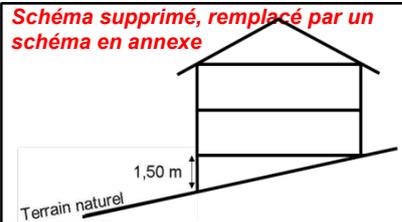
- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée **au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5, III, 2 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,~~
- ~~constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,~~
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

**Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.**

[...]

## Article 10 :

Article. 10.A	HAUTEUR MAXIMALE
<b>10.1. Généralités</b>	
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant <b>les tout</b> travaux d'exhaussement ou d'affouillement <b>du sol et du terrain fini après nécessaires pour la</b> réalisation du projet, <b>jusqu'au faitage ou à l'acrotère jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.</b></p>	
<b><del>Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.</del></b>	
[...]	
<b>10.2. Règles générales</b>	
<p>En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant <b>et au terrain fini.</b></p>	
<p>La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.</p>	
<p><b><del>Pour toute construction neuve à usage d'habitation,</del></b> La hauteur et le gabarit de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li><b><del>— dans la zone A, RDC ou RDGS + 1 niveau +C et 9 m pour toute construction neuve à usage d'habitation éditée séparément des bâtiments professionnels, ou possibilité de conserver la hauteur de la construction existante si elle dépasse cette hauteur, pour les constructions à usage d'habitation;</del></b></li><li>- <b>pour les locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole : RDC ou RDGS + 1 niveau +C et 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,</b></li><li>- <b>pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC ou RDGS + 1 niveau +C et 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,</b></li><li>- <b>Pour les constructions identifiées au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, elles doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.</b></li></ul>	
<p>Schéma supprimé, remplacé par un schéma en annexe</p> 	
<b>10.3. Cas particuliers</b>	
<p><b>La hauteur maximum des constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.</b></p>	

## Article 11 :

Article.11.A	ASPECT EXTÉRIEUR
[...]	
<b>11.5. Clôtures</b>	
<p>Elles doivent être <b>constituées d'un dispositif de type clôture agricole</b>, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs <b>qui ne doit pas excéder 1,50m</b>, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.</p>	
<p>L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.</p>	

**Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU qui recouvrent les secteurs de protection écologique :**

- **la hauteur des clôtures ne soit pas excéder 1,20m.**

[...]

### **Article 13 :**

#### **Article.13.A**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

[...]

L'emploi d'enrochements **cyclopéens** pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

[...]

## ► Zone N

### Article 2 :

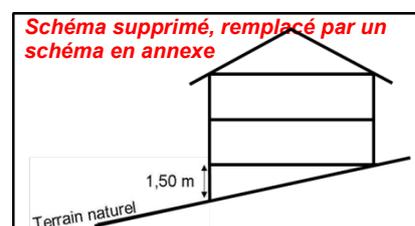
Article.2.N	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
[...]	
	<p><b>Une construction annexe non habitable (hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante) de la construction à usage d'habitation située en zone U sur la même parcelle, sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>de contraintes techniques dument justifiées, ne permettant pas sa réalisation sur la partie de la parcelle située en zone U,</b></li><li>- <b>que la construction annexe ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,</b></li><li>- <b>que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,</b></li><li>- <b>qu'elle ne soit pas située dans un secteur délimité au titre de l'article L. 123-1-5,III,2 du Code de l'Urbanisme, qu'elle n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.</b></li></ul>

### Article 7 :

Article.7.N	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
[...]	
	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>d \geq h/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 4 m.</p> <p>Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>- <del>constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,</del></li><li>- <del>constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,</del></li><li>- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,</li><li>- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.</li></ul> <p>Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.</p> <p><b>Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.</b></p> <p>[...]</p>

## Article 10 :

Article. 10.N	HAUTEUR MAXIMALE
<b>10.1. Généralités</b>	
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant <b>les tout</b> travaux d'exhaussement ou d'affouillement <b>du sol et du terrain fini après nécessaires pour la</b> réalisation du projet, <b>jusqu'au faitage ou à l'acrotère jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.</b></p> <p><b>Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.</b></p> <p>[...]</p>	
<b>10.2. Règles générales</b>	
<p>En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant <b>et au terrain fini.</b></p> <p>La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.</p> <p>Le gabarit des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder : RDC ou RDCS + 1 niveau +C.</p>	
<p><b>Dans les périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU,</b> les constructions et installations doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.</p>	
<b>10.3. Cas particuliers</b>	
<p><b>La hauteur maximum des constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.</b></p>	



## Article 11 :

Article.11.N	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
<p>[...]</p>	
<b>11.4. Clôtures</b>	
<p>Elles doivent être <b>constituées d'un dispositif de type clôture agricole</b>, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs <b>qui ne doit pas excéder 1,50m</b>, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.</p> <p>L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.</p> <p><b>Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU qui recouvrent les secteurs de protection écologique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>la hauteur des clôtures ne soit pas excéder 1,20m.</b></li></ul> <p>[...]</p>	

## Article 13 :

Article.13.N	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
<p>[...]</p>	

**L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.**

[...]

## ► Annexes

Un volet annexe du règlement écrit est créé, comprenant le lexique figurant ci-après :

# ANNEXE LEXIQUE ET SCHEMAS EXPLICATIFS

*Les définitions et schémas ont une valeur explicative et illustrative*

## **Accès**

---

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

## **Affouillement**

---

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.  
Tout affouillement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la profondeur de l'affouillement excède 2 mètres et l'affouillement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## **Annexe**

---

Construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), de dimension réduite et inférieure 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. Une piscine est une construction annexe.

## **Bahut (mur bahut)**

---

Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

## **Bâtiment**

---

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Changement de destination**

---

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain. Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations ou vingt destinations codifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme, qu'il soit accompagné ou non de travaux.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est autorisé uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.

### Clôture à claire-voie

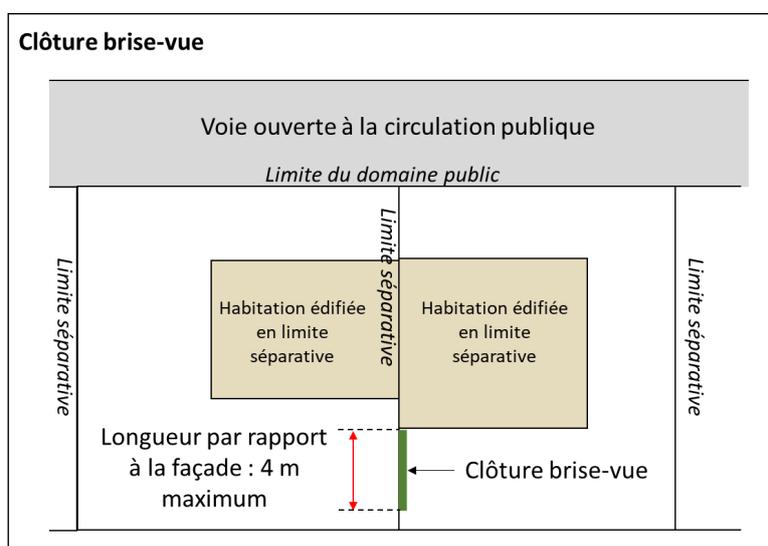
---

Clôture ajourée. Le PLU exige une part minimum de surface ajourée pour le dispositif à claire-voie. NB : L'installation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### Clôture brise-vue

---

Clôture non ajourée, non perméable visuellement. Les clôtures brise-vue peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'habitations édifiées en limite de propriété et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade. Dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 2 m.



### Construction

---

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

### Construction existante

---

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

### Déblais

---

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

### Destination

---

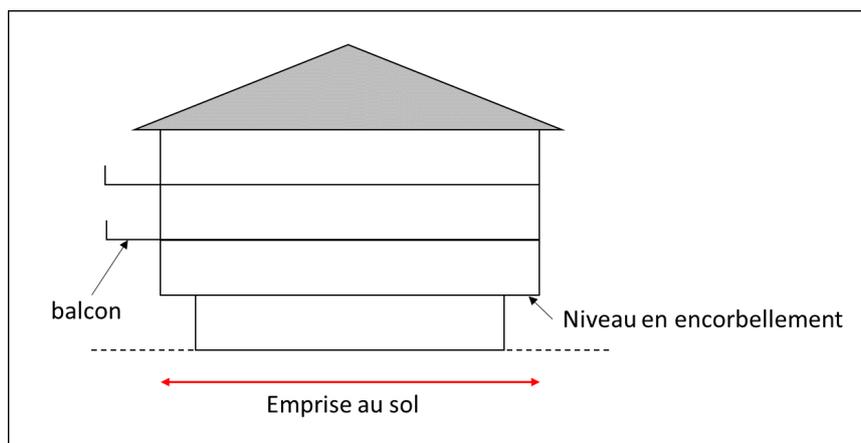
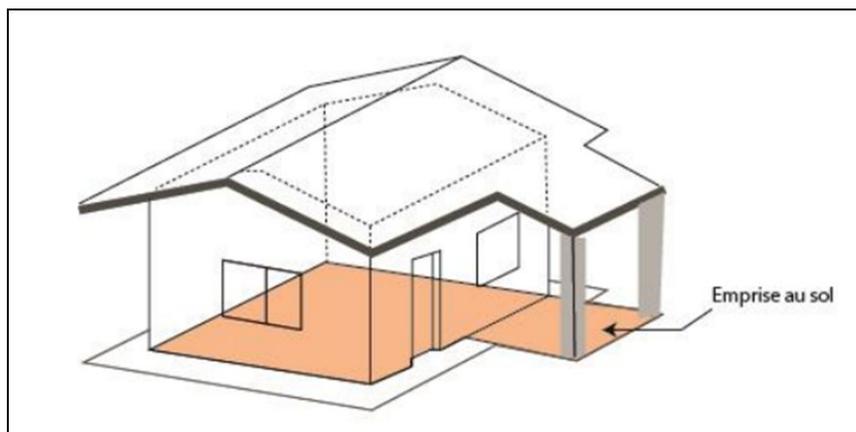
La destination des bâtiments en urbanisme correspond à ce pourquoi une construction est édifée. Le PLU peut différencier les règles applicables aux cinq destinations et vingt sous-destinations définies

aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## 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 et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



## Enrochement cyclopéen

---

L'enrochement cyclopéen est constitué de grosses pierres (blocs de plus d'un mètre cube), non équarries et entassées.



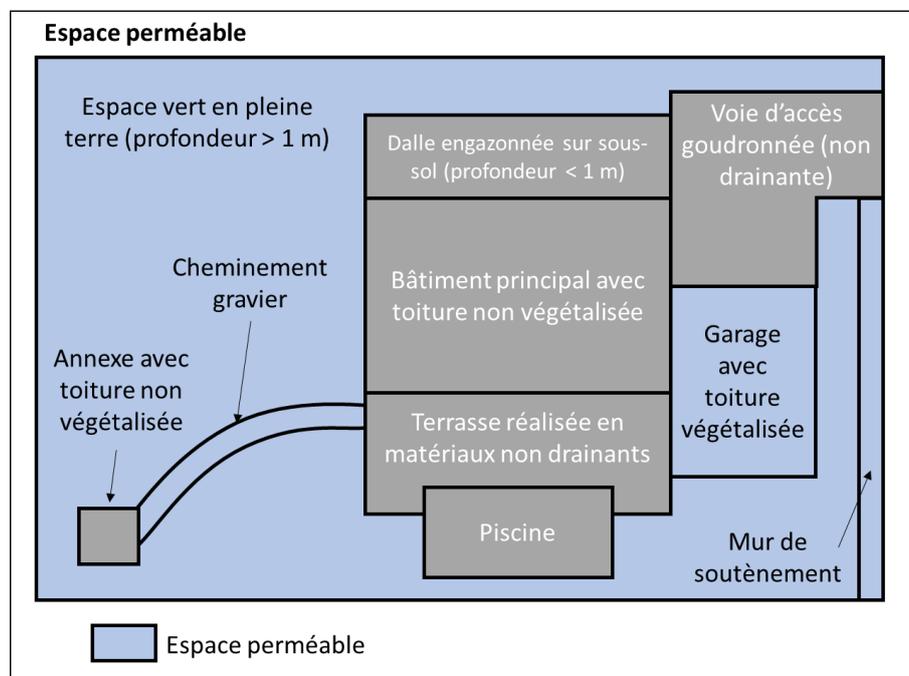
*Enrochement cyclopéen*

## Espace perméable

Les espaces perméables sont les espaces drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis :
  - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...),
  - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.



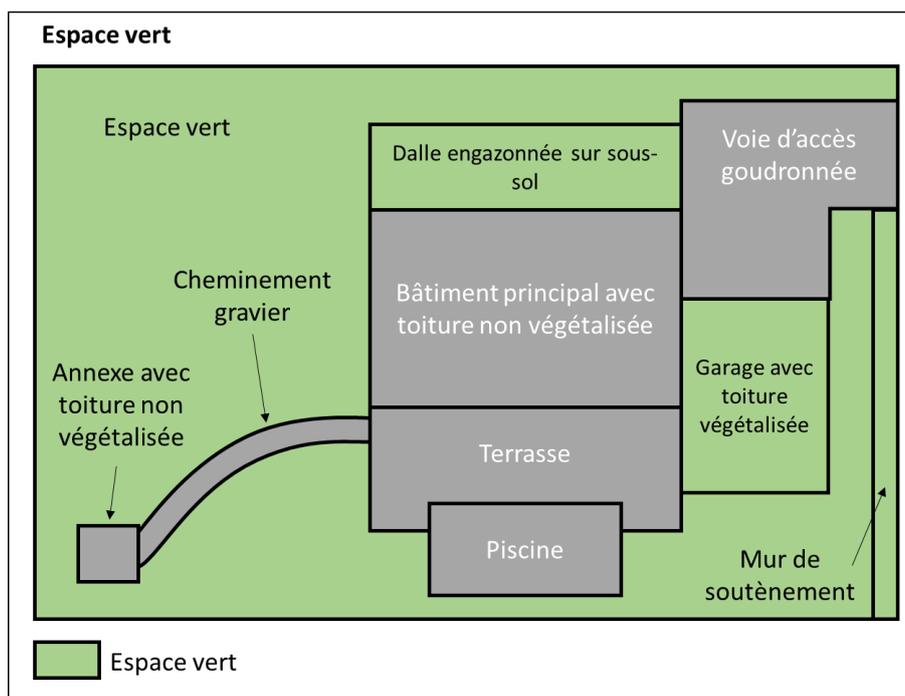
## Espace vert

---

Les espaces verts participent à l'agrément des espaces urbanisés, la biodiversité et la réduction des « îlots de chaleur ». Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.



## Exhaussement

---

Remblai de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Tout exhaussement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la hauteur de l'exhaussement excède 2 mètres et l'exhaussement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## 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.

## Façade

---

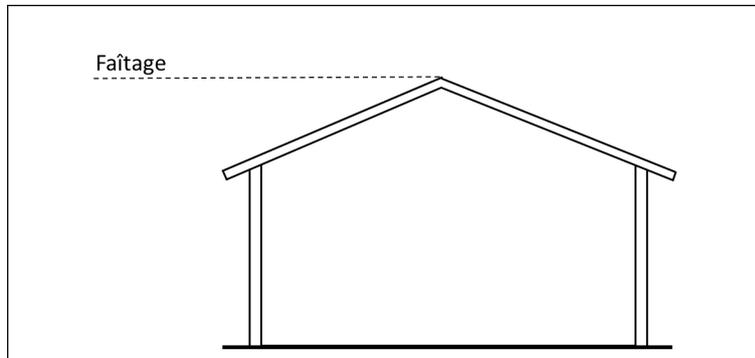
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Faîtage / panne sablière / acrotère

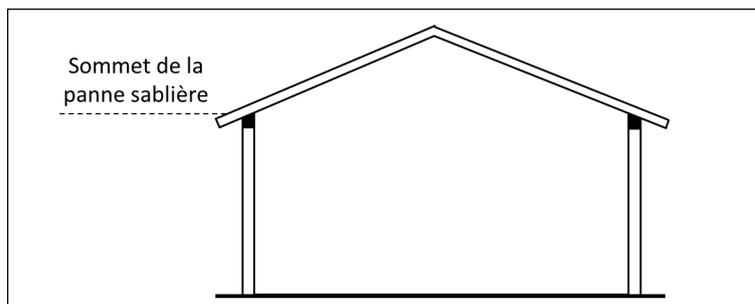
---

Les points haut de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur d'une construction sont le faîtage ou le sommet de l'acrotère ou le sommet de la panne sablière.

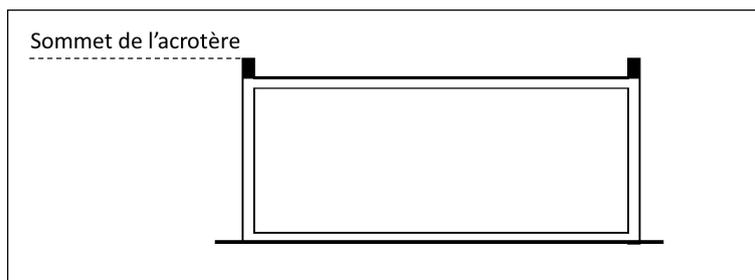
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure de toiture.



La panne sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.



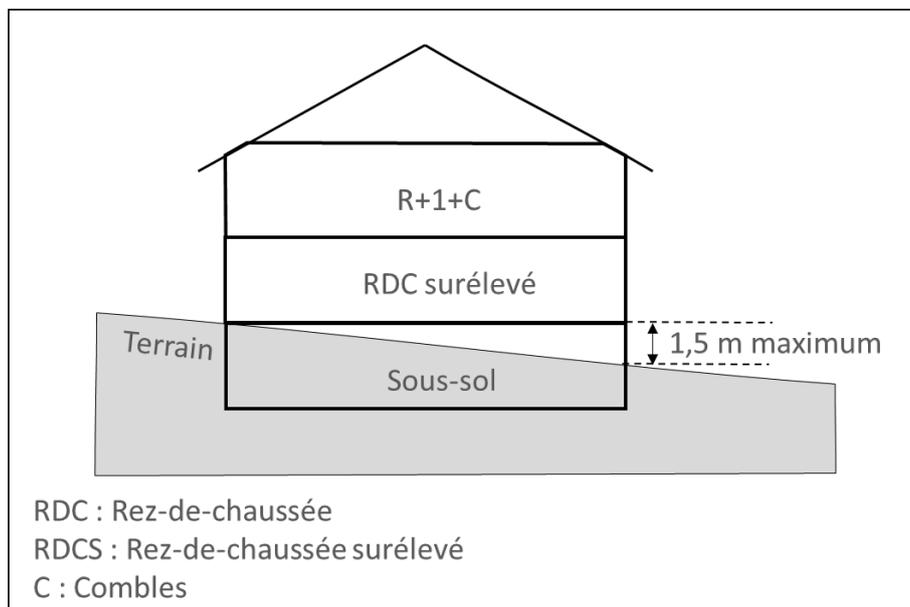
L'acrotère est le prolongement du mur de façade jusqu'à la toiture plate ou la toiture-terrasse



## 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.

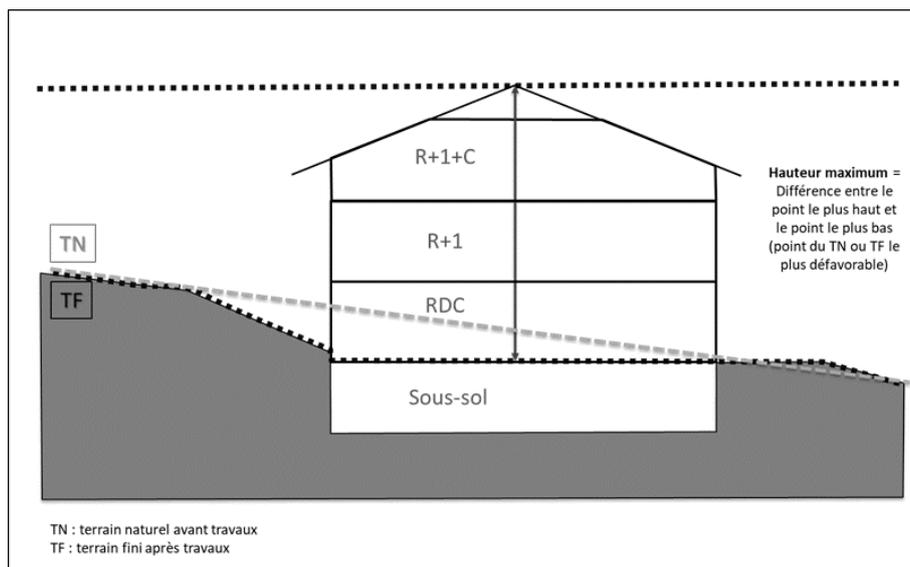
A l'article 10 du règlement, le gabarit est exprimé en nombre de niveaux. Pour être considéré comme un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie sous ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain pris en compte.



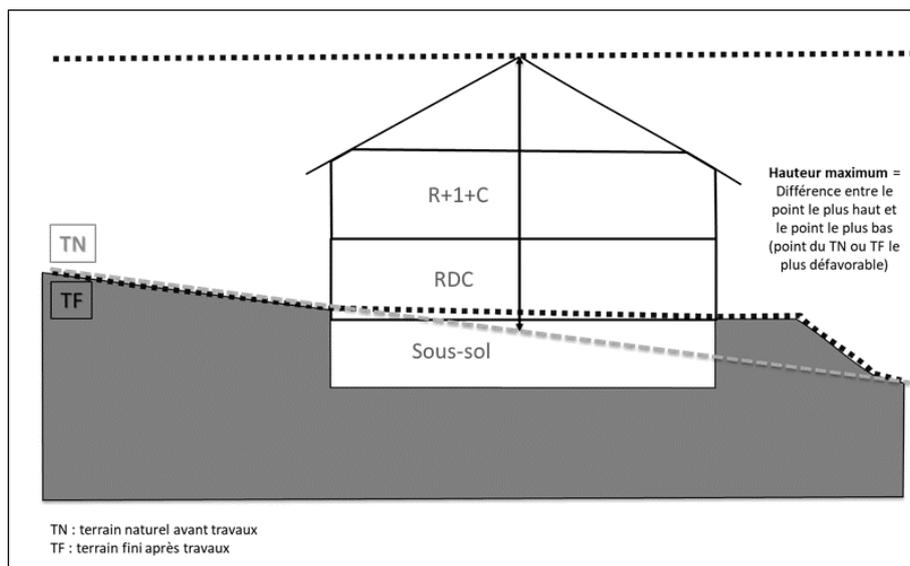
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre point le plus haut de la construction et le point du terrain tels que définis par le règlement.

*Schémas applicables en zones U, UE, 1AU, A, N :*



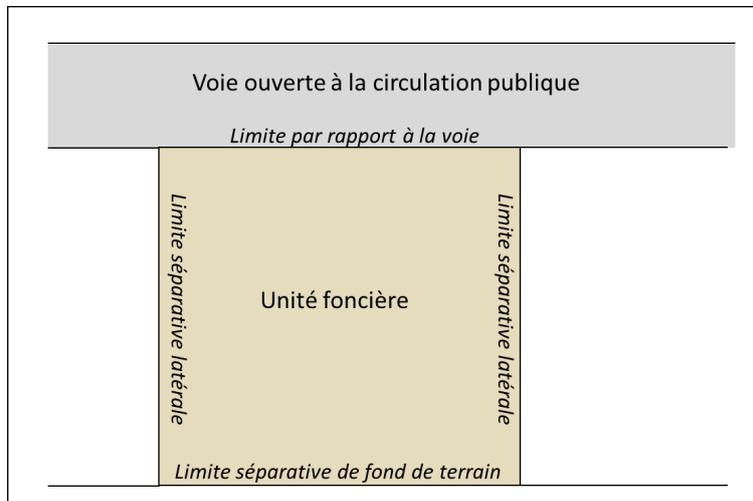
*Dans le cas où le terrain fini a un niveau inférieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain fini*



*Dans le cas où le terrain fini a un niveau supérieur à celui du terrain naturel,  
le point bas à prendre en compte est celui du terrain naturel*

### **Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)**

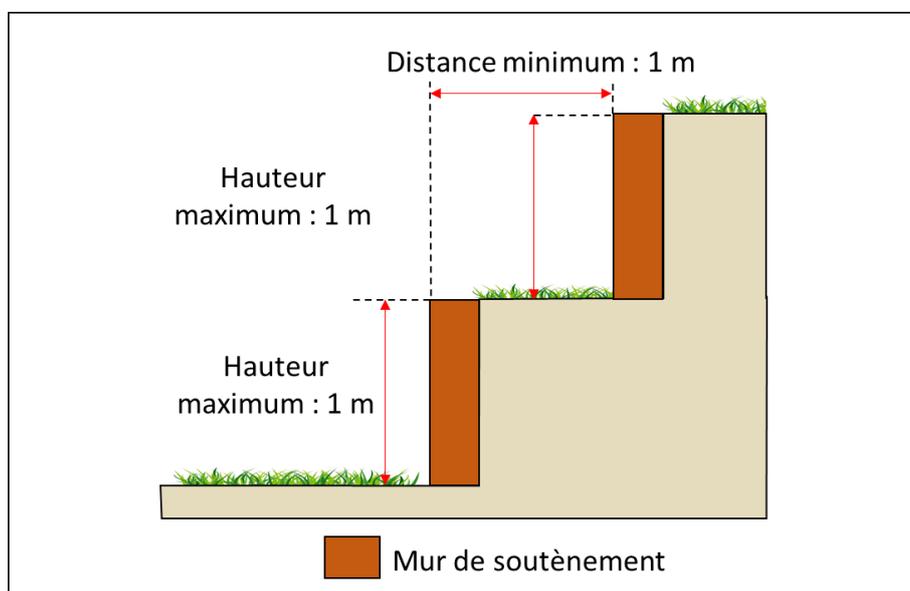
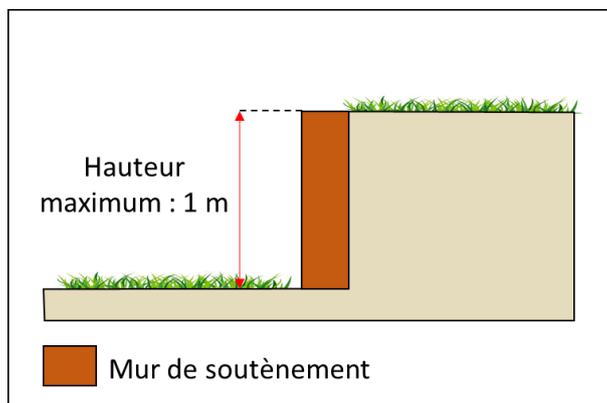
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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



## Mur de soutènement

---

Un mur de soutènement est un des dispositifs permettant de gérer les différences de niveau du terrain, en retenant la terre du niveau du terrain le plus élevé.



Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m.

## Pan

---

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## Pignon

---

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

## Réhabilitation

---

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

## Saillie

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

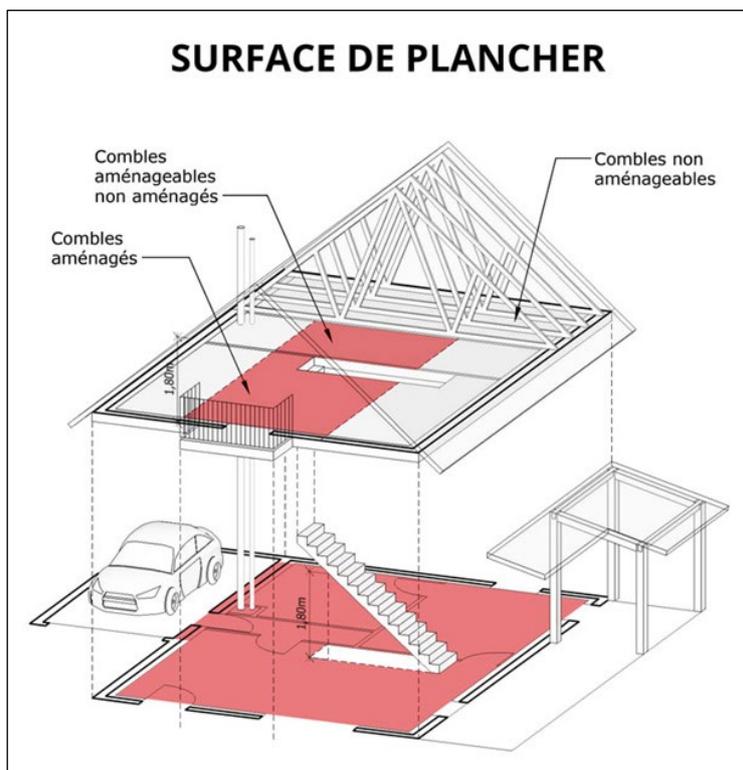
## Surface de Plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre, ...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs).
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### **Terrain ou unité foncière**

---

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et constituant l'assiette du projet.

### **Toiture végétalisée**

---

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir une toiture (généralement plate ou à faible pente) d'un substrat végétalisé.

## 2- Modifications à apporter à l'OAP thématique (pièce n°4 du PLU)

### ► Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

Les compléments figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

#### Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

##### Généralités :

*L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.*

*De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.*

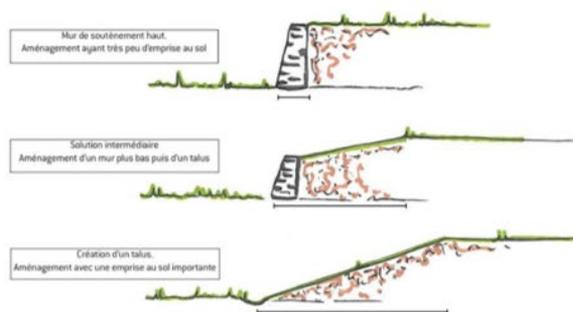
*Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.*

*Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.*

*Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière, tant du point de vue de l'insertion paysagère que de la stabilité.*



Mur de soutènement et talus



Murs de soutènement en pailers

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Modification n°1 du PLU de la commune de Contamine-Sur-Arve

17

## Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### Adaptation à la pente du terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- soit par encastrement dans le terrain.
- soit en accompagnant la pente (étaagement).

#### ACCOMPAGNER LA PENTE

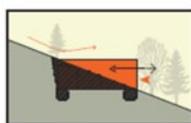
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DES SOLS S'ENCASTRANT

#### S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai

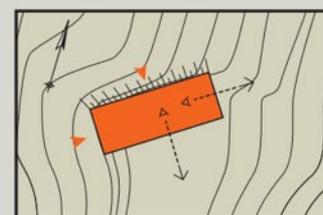


VOLUME DES SOLS S'ENCASTRANT

Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



Cette maison trouve une implantation en plan idéale sur une ancienne aire de retournement d'engins agricoles, seul espace plat du terrain. Elle profite d'un talus au nord pour s'enterrer et s'isoler du froid, alors qu'elle s'ouvre au sud sur le panorama de la vallée.



18

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Modification n°1 du PLU de la commune de Contamine-Sur-Arve

## Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### Adaptation à la pente du terrain (suite) :

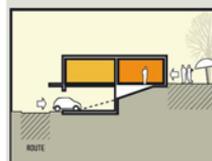
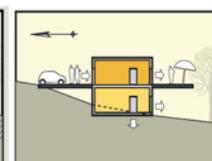
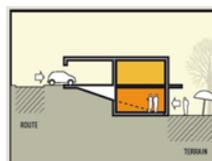
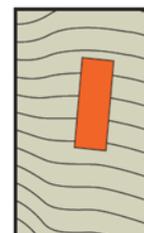
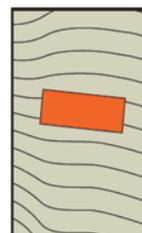
La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important. Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...

NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.

#### Accès au stationnement "fermé/couvert" :

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

NOTA : un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

19

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Modification n°1 du PLU de la commune de Contamine-Sur-Arve

## Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

### Expression architecturale :

*Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.*

*L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux...*

*Des débords de toiture, caractéristiques de l'architecture locale, sont demandés.*

*Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.*

### Clôtures

*Le réseau de clôture impacte fortement le paysage et constitue l'interface entre espace public et privé ou espaces privés entre eux. Elles sont susceptibles de contribuer à l'harmonie du paysage, ou au contraire de l'altérer. Aussi, les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité de la perception de l'espace public qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies de desserte, chemins...).*

*Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.*

*Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction.*

*Les clôtures doivent présenter un aspect fini et l'utilisation de matériaux provisoires ou précaires est interdite (plaques de béton ajourées ou non, parpaings non enduits et peints, palplanches, toiles ou films plastiques...). Sont également interdits les matériaux recouverts de peintures brillantes et réfléchissantes, ainsi que de doublage ou de recouvrement de type toile ou autre.*



20

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Modification n°1 du PLU de la commune de Contamine-Sur-Arve

## Fiche action 5 : Protéger et mettre en valeur le cadre bâti contemporain et ses abords

*Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.*

*L'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doit être privilégiée pour la constitution de haies paysagères : ceci pour contribuer à la biodiversité et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs et éviter l'effet de « mur végétal ».*



*En limite des espaces agricoles ou naturels, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et la perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte (ex : laisser des espaces entre le sol et la clôture, ...).*



Clôtures herbagères en milieu agricole et résidentiel



Haies plessées, perméables à la faune de taille petite et moyenne

21

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Modification n°1 du PLU de la commune de Contamine-Sur-Arve