

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## Commune de CUVAT



### Modification n°1 du PLU

**PIECE N°1**

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

Certifié conforme

Le Maire,  
Dominique Batonnet

**territoires  
\_demain**

## Table des matières

I.	Le contexte général.....	2
1.	La localisation et le positionnement de la commune.....	2
2.	le contexte socio-économique local.....	2
3.	le schéma de Cohérence Territoriale .....	4
4.	Le PLU de CUVAT.....	4
II.	Les objectifs et la justification du choix de la procédure de Modification n°1 du PLU .....	6
1.	les objectifs de la modification n°1 du PLU .....	6
2.	justification de la procédure de modification n°1 du PLU.....	6
3.	la procédure de modification n°1 du PLU.....	7
III.	le contenu de la modification n°1 du PLU .....	9
1.	les modifications au règlement graphique du PLU (pièces 3-2 du PLU) .....	9
a.	réexamen du classement entre les secteurs UHc et UHh .....	9
b.	Inscription d'un secteur UHc1.....	10
c.	Instauration d'un secteur de densité minimale .....	10
2.	les modifications au règlement écrit du PLU (pièces 3-1 du PLU).....	11

## I. LE CONTEXTE GENERAL

### 1. La localisation et le positionnement de la commune

La commune de CUVAT est située aux portes de l'agglomération annécienne, sur l'axe Annecy – Genève et au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique

Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles et bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, à proximité d'axes routiers structurants (A41 et RD1201) qui la rendent aisément accessible. Sa proximité des agglomérations annécienne et genevoise, expliquent en outre la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire communal.

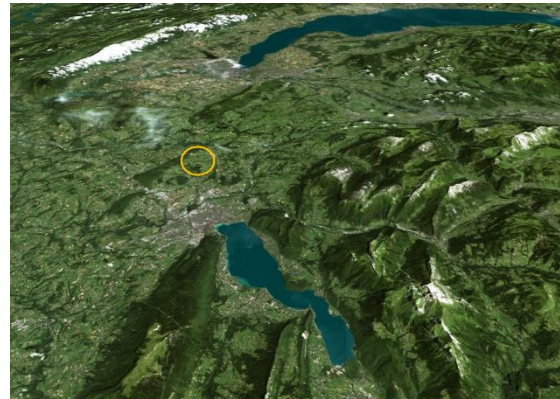


Figure 1 - Localisation de la commune à l'interface entre deux pôles de vie dynamiques

### 2. le contexte socio-économique local

CUVAT a connu un développement important depuis

50 ans, qu'il soit démographique ou urbain. Avec plus de 1.200 habitants en 2015, sa population a quintuplé en une cinquantaine d'année.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	212	291	360	518	770	983	1 213
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	44,9	61,7	76,3	109,7	163,1	208,3	257,0

Figure 2 - une croissance démographique exponentielle

source : 1 - Données Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

L'attractivité de la commune se justifie par la qualité du cadre de vie qu'elle offre... mais également par sa situation géographique privilégiée, aux portes de l'agglomération annécienne, sur l'axe Genève – Annecy et à proximité d'un échangeur autoroutier reliant ces deux bassins d'emploi.

La recherche de ruralité d'une part croissante de la population s'est traduite, par une urbanisation en faible densité, encore très largement dominée par la maison individuelle (environ 85% du parc total) et témoigne d'un phénomène de périurbanisation de la commune.

La part du logement collectif tend à se réaffirmer au sein du parc de logement du fait de récentes opérations d'urbanisme sans toutefois modifier la morphologie urbaine de la commune qui conserve ses caractéristiques rurales.

CUVAT dispose de 21 logements locatifs aidés et de 8 en accession aidée, qui ne suffisent toutefois pas à répondre aux demandes en la matière.

Aussi la tension foncière demeure forte dans le Pays de Cruseilles et le marché du logement devient de plus en plus sélectif, voire discriminatoire. La fluidité des parcours résidentiels s'en trouve pénalisée. Les personnes désireuses de changer de logement éprouvent des difficultés et se trouvent contraintes parfois de quitter la commune.

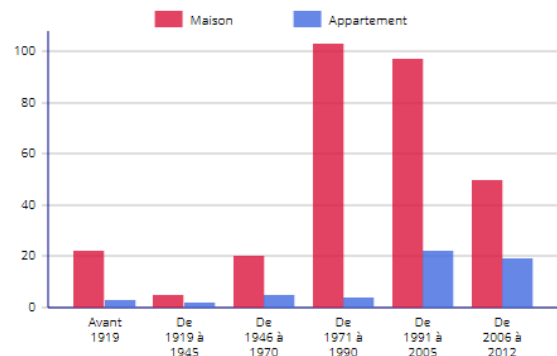


Figure 3 - un parc de logements encore déséquilibré

source : 2 données Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017

Il en résulte néanmoins une croissance démographique, maîtrisée et équilibrée mais portée très majoritairement par l'arrivée de nouveaux habitants, au niveau de vie de plus en plus élevé, ce qui peut nuire aux équilibres sociaux et à la vie de village.

Sur le plan économique, CUVAT connaît une forte dépendance à l'emploi extérieur avec seulement 13 emplois proposés en moyenne pour 100 actifs résidants sur la commune, ce qui explique et génère des déplacements pendulaires importants et majoritairement automobiles.

Le tissu artisanal, à travers l'économie présentielle, participe à la dynamique de l'activité économique, et les quelques commerces et services de proximité contribuent à l'animation du chef-lieu.

Le secteur touristique révèle un potentiel de développement qui repose sur la qualité des sites naturels et des paysages de la commune, ainsi que sur la localisation géographique de CUVAT, à l'intersection de deux sites majeurs en matière de tourisme (pôle annecien et genevois et les sites montagnards et naturels de qualité et de renom qui les entourent).

L'agriculture enfin occupe une place prépondérante dans l'analyse économique de la commune. Si quatre exploitations seulement sont encore en activité, une seule d'entre elles est jugée comme pérenne au titre de critère de pérennité sociale. Avec les exploitants des communes voisines, ils exploitent néanmoins près du tiers de la surface communale.

Enfin en termes de fonctionnement de son territoire, CUVAT doit faire face aux difficultés caractéristiques des communes périurbaines de montagne, avec des espaces contraints, des aménagements et des infrastructures coûteux (notamment en termes d'entretien).

De plus en plus de déplacements se font essentiellement en véhicule particulier (plus de 68% des ménages avaient au moins deux voitures en 2013).

Les besoins croissants en matière de mobilité génèrent une augmentation des déplacements individuels motorisés (à destination des zones d'habitat, d'emplois, de commerces et de services), sur des distances de plus en plus longues.

CUVAT dispose de quelques équipements publics et collectifs (mairie, groupe scolaire, salle polyvalente, bibliothèque, agorespace, parc de jeux, terrain de pétanque, etc.) localisés au Chef-lieu et ses abords, auxquels s'ajoute le tissu associatif qui joue un rôle important dans l'animation du village.



### 3. le schéma de Cohérence Territoriale

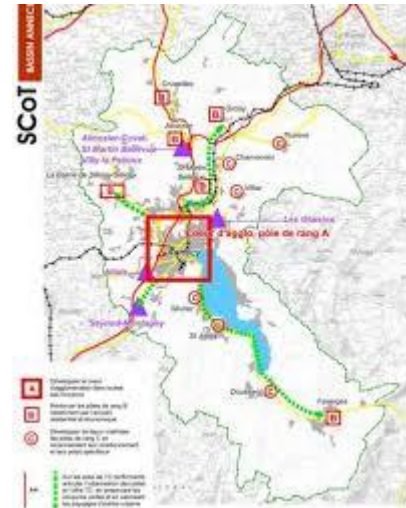
CUVAT s'inscrit au sein du territoire du Scot du Bassin annécien.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin Annécien a été approuvé le 26 février 2014.

Au sein de son armature urbaine, CUVAT est identifiée comme une commune de rang D, soit un village ou un petit pôle de proximité.

Parmi ces différentes prescriptions, le DOO du SCOT précise qu'en matière de consommation foncière à vocation d'habitat, de voirie et d'équipements, l'urbanisation :

- ne peut excéder 48 ha (à répartir entre les communes d'Andilly, Cercier, Cuvat, Cernex, Copponex, Le Sappey, Menthonnex en Bornes, Saint-Blaise, Villy-le-Bouveret, Villy-le-Pelloux, et Vovray-en-Bornes),
- doit avoir une densité moyenne d'environ 20 log./ha dans les nouvelles opérations.



source : 3 - Syndicat Mixte du Bassin annécien

En matière de développement économique, le Scot attribue à CUVAT une enveloppe foncière de 5 ha pour le développement du PAE "emblématique" à l'échelle du territoire.

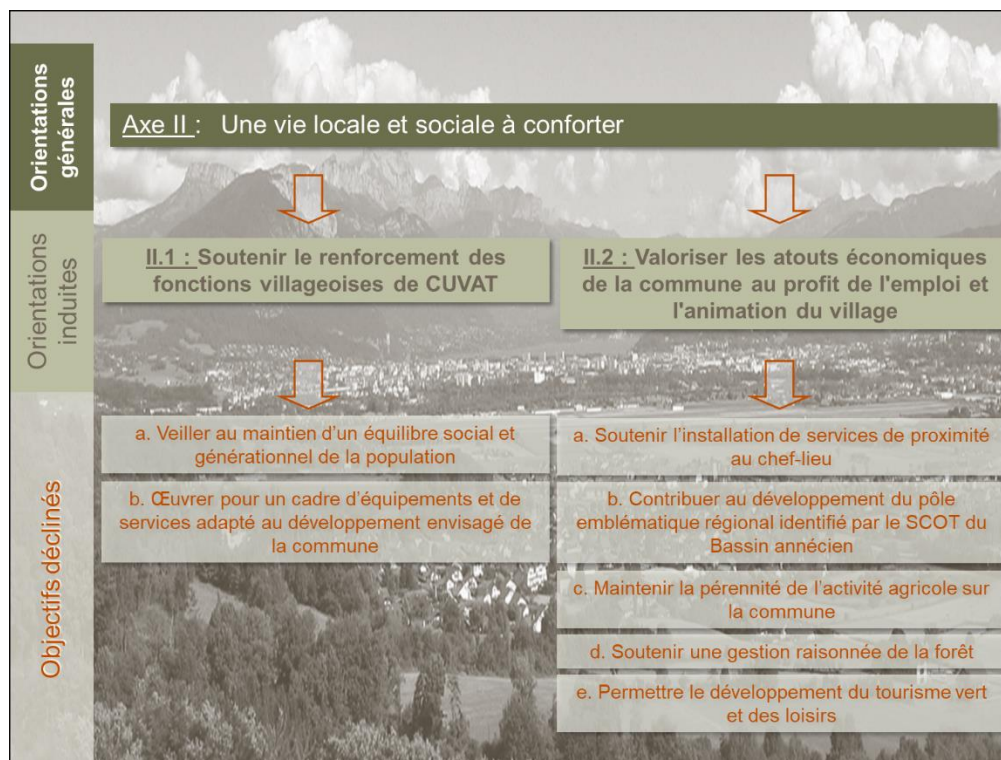
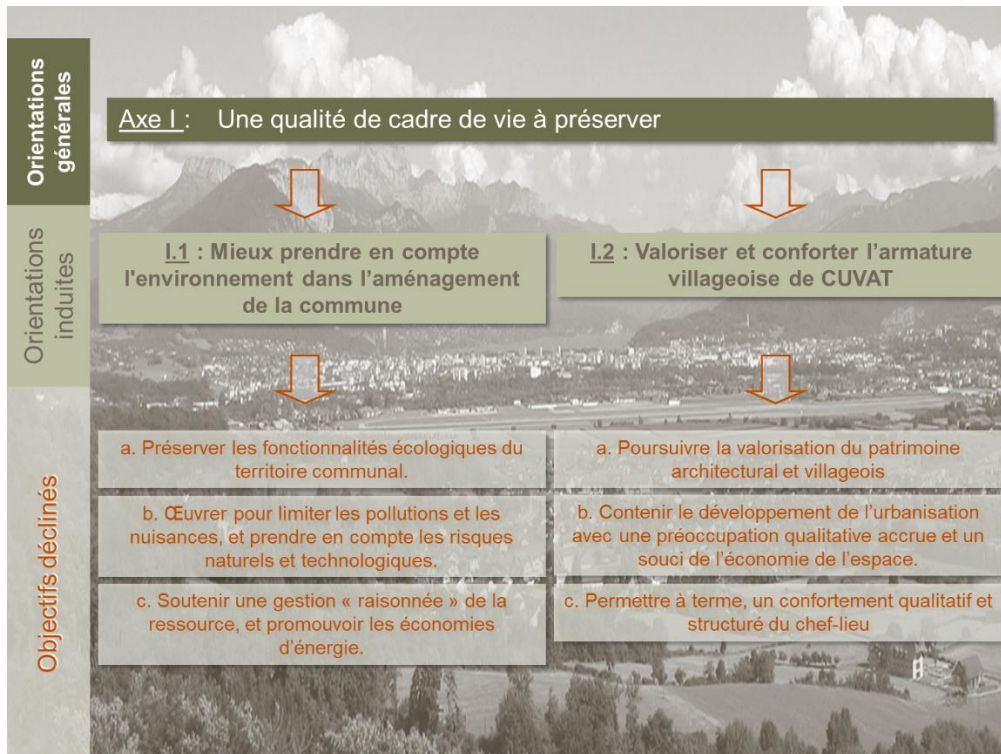
### 4. Le PLU de CUVAT

La commune de CUVAT a approuvé la révision de son PLU par une délibération du Conseil municipal en date du 11/02/2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir de deux axes majeurs suivants :

**Axe 1 : Une qualité de cadre de vie à préserver**

**Axe 2 : Une vie locale et sociale à conforter**



Sans remettre en cause son PADD, la commune souhaite faire évoluer localement son PLU et adapter certaines de ses dispositions.

## II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

### 1. les objectifs de la modification n°1 du PLU

La modification envisagée du PLU de CUVAT a pour objet de mieux maîtriser les potentialités de densification au chef-lieu et de prévoir un dispositif réglementaire transitoire entre les secteurs denses du cœur du chef-lieu et des secteurs pavillonnaires périphériques.

### 2. justification de la procédure de modification n°1 du PLU

- La nécessité de mieux maîtriser et d'encadrer les possibilités de densification au chef-lieu a été abordée dans le cadre de l'analyse issue de l'enquête publique accompagnant la récente révision du PLU. Conformément à la demande de l'état, de la CDPENAF et du Scot du Bassin annécien d'approuver rapidement le projet de révision du PLU tel qu'arrêté, il a été décidé d'engager dès l'approbation de ce dernier, et dans sa continuité, une réflexion spécifique sur les conditions de mutabilité du secteur UHc en intégrant à cette problématique la notion de sécurisation de la circulation automobile en entrée de chef-lieu et d'organisation des cheminements piétonniers.

La modification n°1 du PLU représente donc l'occasion de mieux évaluer les conditions de mutabilité au sein du secteur UHc et de réexaminer le dispositif réglementaire (règlements écrit et graphique) des secteurs UHc et UHh. Ainsi l'emprise du secteur UHc est réduite au profit du secteur UHh (moins dense). Il est également prévu d'instaurer sur ces parcelles un secteur de densité minimum afin de privilégier des formes d'habitat intermédiaire, moins denses et plus adaptées au contexte rural de la commune. Il s'agit également ici de contraindre le développement d'habitat individuel afin de permettre un meilleur équilibre entre habitat individuel et habitat groupé ou collectif, conformément aux objectifs du SCOT du Bassin annécien (il faut rappeler ici que la commune a connu un développement récent et important de l'urbanisation sous la forme d'opérations en très grande majorité pavillonnaires, ce qui a motivé l'approbation rapide d'un PLU révisé qui permette de rompre avec ses tendances).

Enfin il est prévu d'inscrire un secteur UHc1, intermédiaire en termes de densité urbaine entre le secteur UHc et le secteur UHh, sur le dernier tènement porteur de capacité d'accueil au chef-lieu. Ce secteur s'inscrit en effet à l'interface entre un secteur dense et un secteur identifié pour son intérêt patrimonial et architectural. Afin de préserver les abords de ce derniers, il a été jugé utile de moduler notamment les gabarits et hauteurs admises pour favoriser l'intégration des opérations à venir dans leur environnement bâti. Il sera également étudié la possibilité d'inscrire une OAP sectorielle sur ce secteur pour encadrer le projet envisagé.

- Il est à préciser que ces adaptations du règlement écrit et graphique du PLU ne portent pas atteintes aux orientations du PADD. Leur portée limitée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, il s'agit ici de réexaminer les conditions de constructibilité du chef-lieu et d'arbitrer sur une nouvelle répartition des règles de densité en périphérie du secteur UHc. Aussi ce projet s'inscrit dans les orientations suivantes du PADD, sans nécessiter de modification du PADD en vigueur :

#### I.1.c : "Soutenir une gestion "raisonnée" de la ressource et promouvoir les économies d'énergie".

- En veillant à une meilleure insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions en fonction des sensibilités du site (y compris dans l'aménagement de leurs abords) afin de mieux prendre en compte le caractère encore rural de la commune et contenir les effets la périurbanisation.
- En recentrant à l'avenir le développement de l'urbanisation prioritairement au sein et aux abords du chef-lieu et en contenant le développement dans les hameaux et groupements de constructions périphériques.

#### I.2.b : "Contenir le développement de l'urbanisation avec une préoccupation qualitative accrue et un souci de l'économie de l'espace." :

- En favorisant une optimisation de l'usage de l'espace appropriée aux caractéristiques et sensibilités paysagères et environnementales de la commune.

- En privilégiant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace, mais aussi pour les activités économiques ou les équipements.
  - En poursuivant la politique d'amélioration paysagère des entrées du chef-lieu, plus particulièrement en entrée Sud.
- I.1.c : **"Permettre à terme, un confortement qualitatif et structuré du chef-lieu."**
- En mettant en œuvre prioritairement sur ce secteur la diversification envisagée tant en termes de modes d'habitat (petit collectif, semi-collectif et individuel groupé) que de mixité sociale.
- II.1.a : **"Veiller au maintien d'un équilibre social et générationnel de la population"**.
- En permettant la poursuite de la diversification amorcée du parc de logements en faveur de l'habitat collectif et intermédiaire, mieux adapté à une mixité sociale et générationnelle durable (en faveur des jeunes couples, personnes âgées, personne à mobilité réduite, ...), et d'un meilleur parcours résidentiel sur la commune, ceci dans le respect de ce qui est préconisé par le SCOT du Bassin annécien.
- Enfin les adaptations du règlement écrit et graphique du PLU ne génèrent pas de risques graves ni de nuisances et ne suppriment aucun espace boisé classé.

### 3. la procédure de modification n°1 du PLU

La présente modification envisagée est conforme aux obligations énoncées à l'article L.153.36 du Code de l'Urbanisme compte-tenu de sa portée limitée sur l'économie générale du PLU actuel.

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

Conformément aux nouveaux articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme, la décision de modification n°1 du PLU de CUVAT a été notifiée au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification (L153-37).

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

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 maire lorsqu'il a pour effet : 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 ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L153-41).



A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal (L153-43).

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26. (L153-44).

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Pour mieux maîtriser les potentialités de densification au chef-lieu et prévoir un dispositif réglementaire transitoire entre les secteurs denses du cœur du chef-lieu et des secteurs pavillonnaires périphériques, il est nécessaire :

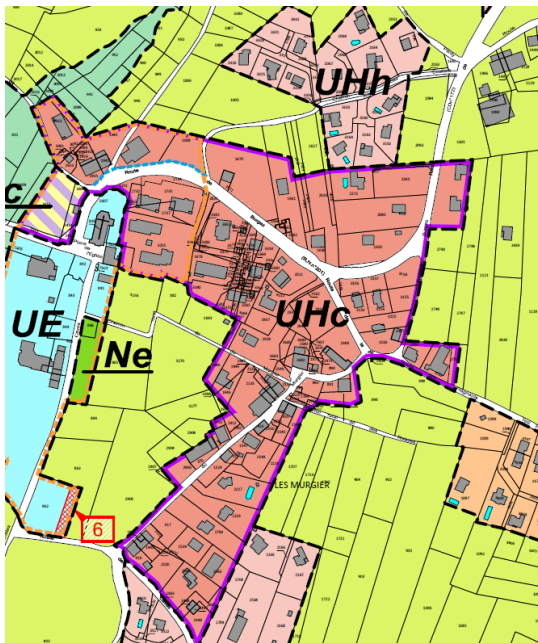
- de modifier le règlement graphique pour changer l'affectation de certaines parcelles du secteur UHc au profit du secteur UHh (pièce 3-2 du PLU),
- d'intégrer un secteur UHc1 au sein du dispositif réglementaire (pièces 3-1 et 3-2 du PLU),
- d'inscrire des mesures de densité minimales pour garantir une optimisation maîtrisée de l'usage de l'espace déjà artificialisé (pièces 3-1 et 3-2 du PLU),
- d'adapter ces évolutions réglementaires graphiques au Document Graphique Annexe (pièce 4-1 du PLU).

#### 1. les modifications au règlement graphique du PLU (pièces 3-2 du PLU)

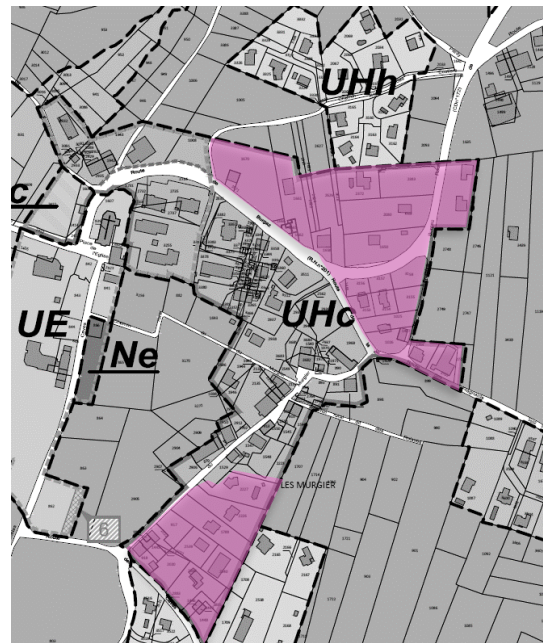
##### a. réexamen du classement entre les secteurs UHc et UHh

Il s'agit de réexaminer les parcelles situées à l'interface entre un tissu urbain composé principalement de petits collectifs (secteur UHc) et un front résidentiel de type pavillonnaire (secteurs UHh localisés au Nord et au Sud du chef-lieu). Pour ce faire, il a été décidé de transférer certaines parcelles inscrites dans le secteur UHc et leur préférer une intégration au sein du secteur UHh pour permettre une transition plus douce dans les formes urbaines envisagées.

PLU en vigueur

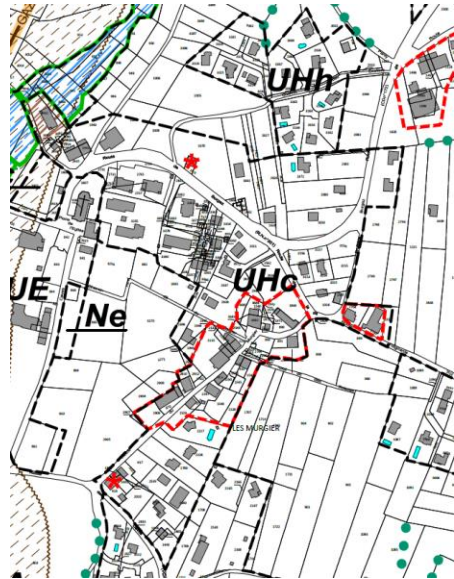


Modification proposée



*Suppression du secteur UHc  
au profit du secteur UHh.*

Il a été décidé de conserver dans le secteur UHc les parcelles concernées par un enjeux architecturaux et patrimoniaux identifiés dans le PLU en vigueur, estimant que le dispositif réglementaire associé (notamment le respect des volumétries existantes et environnantes en cas de constructions nouvelles) apportait les garanties suffisantes en termes de maîtrise des densités admises.

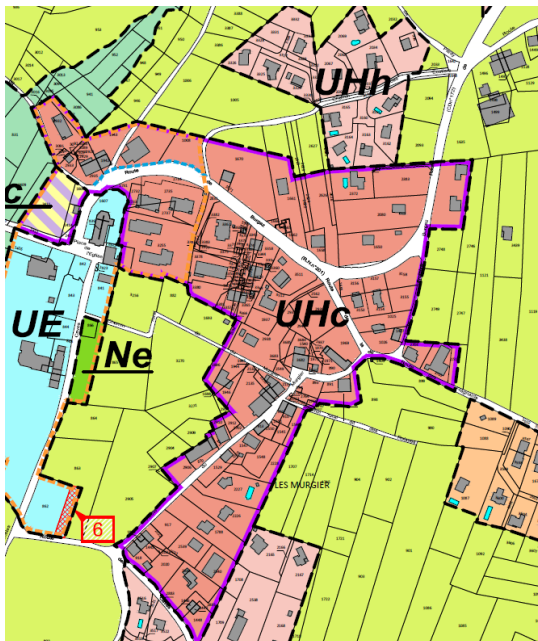


Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (pièce 3-2a)

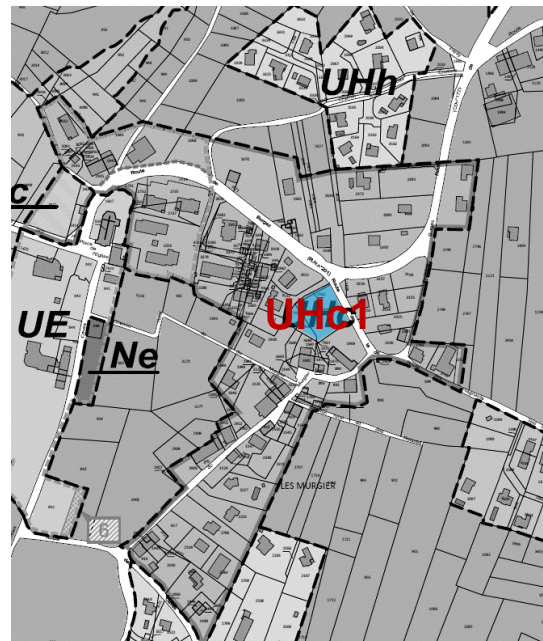
**b. Inscription d'un secteur UHc1**

Un secteur UHc1 est créé. Comparativement au secteur UHc existant, les fonctions de centralité sont maintenues (mixité de l'habitat et des fonctions). Seule la densification de l'habitat est modulée par rapport au secteur UHc et y est plus douce afin de garantir une transition en termes de volumétrie admises à l'interface entre les opérations de petits collectifs et le bâti d'intérêt patrimonial et architectural.

PLU en vigueur



Modification proposée



Suppression du secteur UHc au profit du secteur UHc1.

**c. Instauration d'un secteur de densité minimale**

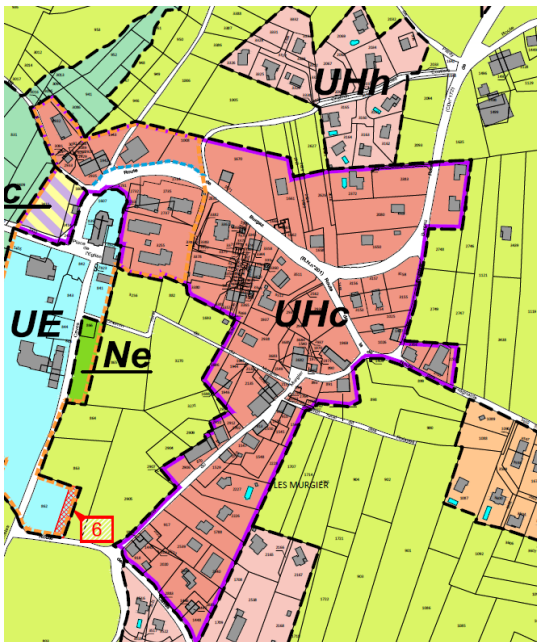
Considérant la nécessité de poursuivre la diversification du parc d'habitat, (pour tendre vers un meilleur équilibre entre logements collectifs ou intermédiaires et logements individuels conformément aux prescriptions du Scot du Bassin annécien), il est décidé d'imposer une densité minimum sur les secteurs comportant un potentiel de mutation important. Conformément à la volonté de stopper la croissance

urbaine en dehors du chef-lieu, l'analyse des secteurs stratégiques pour l'adoption de ce dispositif s'est limitée au chef-lieu.

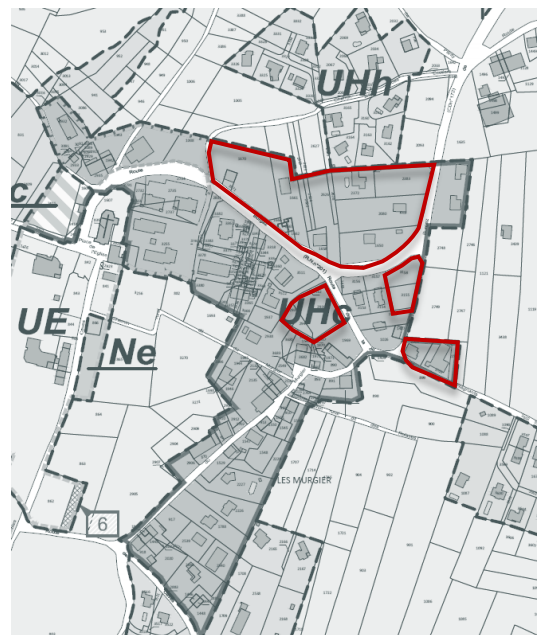
Trois critères ont été retenus pour identifier les parcelles bénéficiant de ce dispositif :

- Les parcelles disposent d'une surface disponible suffisante pour la mise en œuvre d'un projet d'habitat intermédiaire,
- Les parcelles concernées sont occupées par un tissu urbain facilement mutable par une opération de renouvellement urbain, associée éventuellement à une densification de l'espace adjacent encore disponible,
- Une opération de réhabilitation d'un bâti d'intérêt patrimonial aujourd'hui désaffecté pourrait nécessiter de démolir ce bâti avant de le reconstruire pour des raisons de sécurité. L'inscription d'un secteur de densité minimale permet en outre ici de garantir le respect des volumétries existantes.

PLU en vigueur



Modification proposée



*Inscription d'un secteur de densité minimale au titre de l'article R151-38 du CU.*

## 2. les modifications au règlement écrit du PLU (pièces 3-1 du PLU)

Sont présentés ci-après la totalité des modifications apportées au règlement écrit. Ces modifications indiquées en **rouge** dans le corps du texte du règlement de la zone UH.

Lorsqu'un article reste inchangé, le symbole suivant est mentionné : [...]

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

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

### 1.1 – Sont interdits

---

[...]

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

#### Dans l'ensemble de la zone UH (à l'exception du secteur UHh) :

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

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les constructions à destination de commerce et d'activité de service, à conditions qu'elles soient à sous-destination :
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - d'artisanat et commerce de détail, et limitée à une surface commerciale de 300 m<sup>2</sup> maximum,
  - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- les annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux maximums (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,

#### Dans le secteur UHh1 :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques, de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires et/ou les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Programmée Patrimoniale du PLU :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux maximums (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale,

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

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

#### Dans le secteur de DENSITE MINIMALE,

A condition de respecter les dispositions de l'article 3-1 ci-après,

- Les constructions et autorisations d'occupation de l'espace admises dans le reste de la zone UH.

#### Dans les ZONES HUMIDES REMLAYEES,

- les travaux ayant pour vocation de restaurer les fonctionnalités naturelles de la zone humide dans le cas d'un changement d'occupation des sols destiné à leur remise en état naturel.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

[...]

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

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

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

- dans le secteur UHc : 0,50,
- dans le secteur UHh : 0,25,
- dans le secteur UHh1 : 0,20.

Dans le secteur UHh1, l'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

**Dans le secteur de DENSITE MINIMALE, le coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions doit en outre être supérieur ou égale à 0,2.**

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

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

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

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et/ou mitoyen,
- situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum des constructions est réglementée en hauteur<sup>1</sup> et en nombre de niveaux visibles de la façade la plus haute du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant et après travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

<sup>2</sup> Nomenclature utilisée :

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

- dans le secteur UHc : 13 m et RDC/RDCS+2+C.
- dans les secteurs UHh et UHc1 : 9 m et RDC/RDCS+1+C.
- dans les secteurs UHh1 : 8 m et RDC/RDCS+1+C.

**Dans les secteurs de DENISTE MINIMALE, la hauteur est limitée à 9m.**

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

Le comble ne peut comporter plus de 1 niveau, et ne peut excéder 1,80 m à la sablière (cf. schéma n°12 en annexe).

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

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

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

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

En cas de construction à édifier en limite de propriété et mitoyenne à une construction voisine préexistante, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit pas excéder 1 m. (cf. schéma n°2 en annexe)

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

### **3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

---

[...]

### **3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m. Au-delà de 1 m, le surplus se rajoute au recul minimum imposé. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)

- dans le secteur UHc, un recul au moins égal au tiers de la hauteur maximum de la construction au droit de la façade considérée sans pouvoir être inférieur à 3 m. (cf. schémas n°7-a et 7-b en annexe)
- dans les secteurs UHc1, UHh et UHh1, un recul minimum de 4 m,

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

- les annexes accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur maximum et la longueur mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 4 m et 6 m, (cf. schéma n°8 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.
- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, (cf. schéma n°9 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

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

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

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 4 m (selon le secteur considéré). (cf. schéma n°10 en annexe)

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à : (cf. schéma n°11 en annexe)

- dans les secteurs **UHc1 et UHh** : 6 m,
- dans le secteur **UHh1** : 8 m.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

### 4.1 – Aspect des façades

---

[...]

### 4.2 – Aspect des toitures

---

[...]

### 4.3 - Clôtures

---

[...]

### 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

[...]

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

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



## 5.1 – Espaces verts

---

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

- **dans les secteurs UHc et UHc1** : 20% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UHh** : 50% de la surface du terrain,
- **dans le secteur UHh1** : 70% de la surface du terrain.

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

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

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

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

## 5.2 – Plantations

---

[...]

## 5.3 – Gestion de la pente

---

[...]

## 5.4 – Espaces perméables

---

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

- **dans les secteurs UHc et UHc1** : 30%,
- **dans le secteur UHh** : 50%,
- **dans le secteur UHh1** : 70%.

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

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

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

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

## ARTICLE 6 : Stationnement

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

### 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles :

---

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

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

- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus **en secteurs UHc, UHh et UHh1**, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus **en secteur UHc1**, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

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

## 6.2 – Stationnement des vélos

---

[...]

## ARTICLE 7 : Accès et Voirie

### 7.1 – Les accès

---

[...]

### 7.2 – La voirie

---

[...]

## ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

### 8.1 – Alimentation en eau potable

---

[...]

### 8.2 – Assainissement des eaux usées

---

[...]

### 8.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

---

[...]

### 8.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

---

[...]

### 8.5 – Collecte des déchets

---

[...]

### 8.6 – Infrastructures et réseaux de communication électroniques

---

[...]