

Commune de Cruseilles

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME de CRUSEILLES**

**«VU pour être annexé à la délibération n° 2018/57
du 03 septembre 2018 relative à la modification
simplifiée du PLU de CRUSEILLES»**

Le Maire

Daniel BOUCHET

NOTE DE PRÉSENTATION



PIECE N°1

Certifié conforme,

Le Maire,
Daniel BOUCHET

**territoires
—demain**

Table des matières

I - LE CONTEXTE GÉNÉRAL	p.3
1.1 – LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE	p.3
1.2 – LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN ANNECIEN	p.4
1.3 – LE PLU DE CRUSEILLES	p.4
II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.5
2.1 – L'OBJECTIF DE LA PROCÉDURE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	p.5
2.2 – LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.8
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU	p.9
3.1 – LA MISE EN COHERENCE DES PIECES DU PLU AVEC LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU DU 3 JUILLET 2017	p.9
3.1.1 - LA MISE EN COHERENCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU	p.9
3.1.2 - LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU	p.10
3.2 – LES EVOLUTIONS MINEURES DU DOSSIER DE PLU	p.11
3.2.1 - LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU	p.11
3.2.2 - UNE MISE EN FORME MODIFIEE DU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU	p.16

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Présentation de la commune

La commune de Cruseilles est située à l'interface entre deux bassins de vie dynamiques et attractifs : le bassin annécien et le bassin genevois qui contribuent à l'attractivité de la commune et explique une forte pression foncière.

La commune de Cruseilles s'étend sur 2.541ha, depuis sa partie sommitale au Nord (contreforts du Salève), jusqu'aux gorges des Usse au Sud. Elle s'inscrit dans le paysage du Salève dont elle est une des portes d'entrée.

Commune centre de la communauté de communes du Pays de Cruseilles, elle est située en outre au nord du périmètre du Scot du Bassin annécien.



Le contexte démographique :

Le dernier recensement de la population (Insee, 2015) montre une accélération de la croissance démographique sur la commune entre 2010 et 2015 de +2,3% par an, après une période de ralentissement entre 1990 et 2010 (+1.8 % par an en moyenne). Cette croissance démographique reste nettement portée par un solde migratoire positif et atteste de l'attractivité de la commune, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,9	3,2	2,1	1,8	1,8	2,3
due au solde naturel en %	0,8	0,2	0,4	0,7	0,4	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	3,0	1,7	1,1	1,3	1,8
Taux de natalité (‰)	17,3	13,9	14,1	16,0	11,8	11,5
Taux de mortalité (‰)	9,0	11,8	10,1	9,2	7,7	6,1

(Source : Insee 2018)

En 2015, la commune comptait 4326 habitants.

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN ANNECIEN

Le SCOT du Bassin annécien, approuvé le 26 février 2014, par délibération du Conseil Communautaire du Syndicat Mixte du SCOT du Bassin annécien, s'impose au PLU de CRUSEILLES en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

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.

En matière de logement social, le Plan Local de l'Habitat du Pays de Cruseilles s'impose également au PLU de Cruseilles.

3. LE PLU de CRUSEILLES

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

- I. **Affirmer le positionnement et l'identité de Cruseilles, comme pôle structurant de son territoire, entre Annecy et Genève :**
 - 1- Conforter qualitativement les fonctions d'accueil de Cruseilles dans un contexte intercommunal renforcé (SCOT, ...).
 - 2- Renforcer la structure territoriale de Cruseilles dans un souci d'optimisation de l'usage de l'espace.
- II. **Conforter la qualité de vie et préserver le cadre de vie de Cruseilles, en s'appuyant sur les grandes finalités du développement durable :**
 - 1- Assurer une meilleure gestion des ressources et du « capital » naturel de Cruseilles.
 - 2- Contribuer au bien-être des populations actuelles et futures.

La commune de CRUSEILLES a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil municipal, en date du 13 octobre 2016. Cette procédure a fait l'objet d'une procédure de recours par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie. Après négociation, cette procédure a été retirée, la commune acceptant d'abroger partiellement sa délibération du 13 octobre et d'approuver une révision du PLU, en date du 3 juillet 2017, intégrant les modifications suivantes :

- maintien en zone UH et/ou indicées UHi de plusieurs parcelles,
- retrait de la zone U au profit de la zone A, de plusieurs parcelles,
- modification du règlement écrit pour définir les modalités d'extension des constructions existantes en zone N au regard de la surface de plancher et non du volume de la construction existante.

L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. L'OBJECTIF DE LA PROCÉDURE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La révision du PLU approuvée le 13 octobre 2016 a fait l'objet d'une procédure de recours contentieux par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie. Après négociation, ce recours a été retiré, la commune acceptant par délibération du n°2017/64 du 03 juillet 2017, d'intégrer les modifications suivantes :

- Retrait de la zone U au profit de la zone A, des parcelles :
 - Le Noiret : section C2743 et 2739
 - Le Noiret : en partie section C2611
 - Le Noiret : section D1483 en partie et D1484 en partie
 - Pesse Veille : une partie de la parcelle C1955, reportée sur une partie de la parcelle C1497 (le long de la route du Suet),
 - Chez Vaudey : section C843, 844, 845, 846, 829 et 1687 et une partie de la parcelle C828
- Modification du règlement écrit comme suit (partie en gras rajoutée) : article 2N initialement rédigé « l'extension limitée, sous réserve qu'elle n'excède pas 15% du volume existant et 30m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU » est ainsi modifié « l'extension limitée, sous réserve qu'elle n'excède pas 15% de la **surface de plancher de l'habitation existante, sans excéder 30m² de surface de plancher,** dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU ».

La mise en œuvre de cette procédure de modification a pour objet de permettre ces adaptations mineures et urgentes du règlement écrit et graphique du PLU en vigueur, ainsi que les ajustements nécessaires dans le rapport de présentation, avec les modalités de cette délibération.

C'est également l'occasion, après plusieurs mois de fonctionnement du PLU révisé, de procéder à quelques ajustements mineurs du dispositif réglementaire :

- annexes :
 - Considérant la définition du lexique national de l'urbanisme qui prévoit qu'une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, il convient d'étendre les règles prévues pour les annexes non accolées aux annexes accolées.
 - Le nombre d'annexes admissibles en zones UH, UX et 1AU est portée de 2 à 3.
 - Les annexes en zones A sont réglementées sans qu'elles en soient explicitement autorisées dans l'article 2. Il convient de lever cette ambiguïté et de conditionner leur autorisation sur le modèle de la zone UH à une emprise au sol cumulée de 60 m², le décompté étant réalisé pendant toute la durée d'opposabilité du PLU.
- pente de toiture : il convient de préciser dans l'article 11.3.1, pour les constructions annexes pouvant admettre une pente de toit inférieure à 35 %, que les « toitures plates ou à faible pente » sont admises. En revanche l'interdiction de réaliser une annexe qui ne comporterait un seul pan est maintenue pour les annexes.

- programme de logements sociaux : dans les périmètres de mixité sociale (article 2 de la zone UH), il est proposé de modifier les seuils de déclenchement des mesures de développement du logement social en inscrivant un taux de 25% pour toute opération de 11 à 19 logements au lieu de 10 à 19.
- hauteur des constructions dans le secteur UHb : considérant que ce secteur intègre plusieurs sites de crêtes, il s'avère nécessaire de diminuer la hauteur maximum des constructions pour favoriser leur insertion dans le grand paysage, notamment dans le cas de reconstruction après démolition dans des secteurs pavillonnaire. Afin de conserver les règles de constructibilité actuelles et de compenser la diminution de la hauteur par une densité adaptée, il est proposé en outre d'adapter les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et ainsi conserver les mêmes volumes maximums constructibles. La hauteur maximum passe donc de 15.5 m à 14.5 m et la règle de retrait dans le secteur UHb passe de « $d > h/3$ et $d \geq 3$ » à « $d > h/3.06$ et $d \geq 3$ », sans que l'épannelage n'en soit affecté. Ainsi la règle de RDC ou RDCS+3+C ou AT est conservée.
- marge de recul le long des RD hors agglomération : dans la liste des RD soumises à une marge de recul spécifique hors agglomération, la RD 227 n'est pas mentionnée. Il convient de rectifier cet oubli dans l'ensemble des zones concernées par cet ouvrage (zones A et N)
- mur de soutènement : considérant la topographie de la commune, il s'avère nécessaire d'autoriser un mur de soutènement pour bloquer la pente du terrain d'une hauteur de 2 m et non 1.5m.
- dérogation aux règles concernant les exhaussements et affouillements de sol : il convient de préciser que les accès et rampes pour les personnes à mobilité réduite peuvent également déroger à ces règles.
- aspect des clôtures en zone UH et 1AUH : dans un souci de limiter les nuisances sonores liées à certains ouvrages (voies bruyantes notamment) ou pour contribuer à une homogénéité paysagère avec les clôtures voisines, il est souhaité de rendre les dispositifs à claire-voie facultatifs et non obligatoires pour réaliser les clôtures en zone UH ou 1AUH.
- accès des voies privées sur les voies publiques : afin d'améliorer les conditions de sécurité des accès des voies privées sur la voirie publique, il convient de renforcer le dispositif réglementaire en précisant que tout nouveau raccordement à une voie publique devra présenter une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur et une largeur d'au moins 5 m chacune, mesurée depuis la chaussée de la voie publique.
- renvoi à l'OAP transversale : il convient de corriger une erreur de frappe page 65 du règlement écrit : l'OAP transversale comporte le numéro de pièce 5-2 et non 4.2.
- annexe du règlement écrit : il est proposé d'annexer au règlement écrit, à titre indicatif, le lexique national de l'urbanisme, afin de contribuer à une meilleure compréhension des règles du PLU par les différents pétitionnaires.
- modalités de calcul des extensions en zone A : au regard de la remarque portant sur les modalités de calcul des extensions admissibles en zone N (cf. point traité précédemment), il convient d'adopter les mêmes modalités aux dispositions définies pour la zone A. Ainsi « l'extension limitée, sous réserve qu'elle n'excède pas 20% du volume existant et 40m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU » est ainsi modifié « l'extension limitée, sous réserve qu'elle n'excède pas 20% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans excéder 40m² de surface de plancher, dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU ».

Ainsi, au regard de l'objectif de la procédure, la modification simplifiée du PLU s'avère la plus adaptée afin de modifier le PLU de Cruseilles (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

Sur ces différents points, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :**

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires.**

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

A noter enfin qu'il avait été initialement envisagé de mettre à jour les servitudes d'utilité publique qui ont évoluées depuis l'approbation de la révision du PLU :

- un pylône, objet d'une SUP Radioélectriques a été supprimé mais la SUP correspondante est toujours inscrite.
- une SUP d'alignement le long de la RD1201 (SUP EL7), établie au regard des Arrêtés Préfectoraux des 13.03.1963 et 09.04.1963, n'a plus lieu d'être et doit être retirée.
- un périmètre restreint de protection a été défini par l'ABF, en remplacement du périmètre de 500 m autour du monument historique inscrit (Façade de la maison sise 33 rue du Corbet, sise sur la parcelle n°177 d'une contenance de 3a 17 Ca figurant au cadastre section D). Il convient de mettre à jour la SUP AC1.

Pour cette mise à jour, la consultation des gestionnaires de ces différentes servitudes ne s'avère pas compatible avec les échéances de la présente procédure de Modification Simplifiée. Aussi cette mise à jour sera finalement dissociée et fera l'objet d'une procédure spécifique de mise à jour au titre de l'article L153-60 du Code de l'Urbanisme.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée 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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de CRUSEILLES doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal, compétent en matière d'urbanisme.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

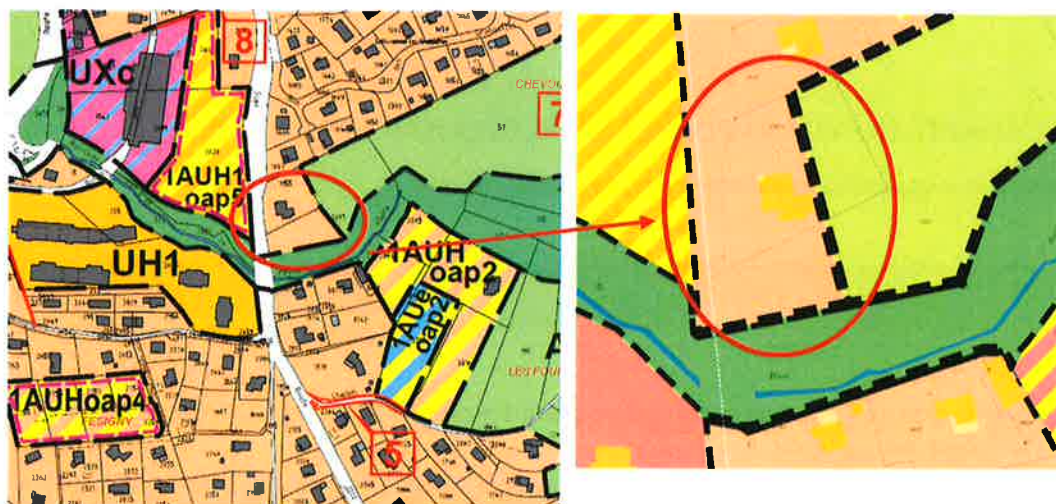
Comme vu précédemment, l'objet de la modification est la mise en cohérence des différentes pièces du PLU avec la délibération d'approbation du 3 juillet 2017.

Cette procédure est également l'occasion après quelques mois d'instruction des demandes d'urbanisation, de procéder à quelques ajustements mineurs du dispositif réglementaire (sur le fond et sur la forme).

I. La mise en cohérence des pièces du PLU avec la délibération d'approbation du PLU du 3 juillet 2017

1. LA MISE EN COHERENCE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Pesse Veille

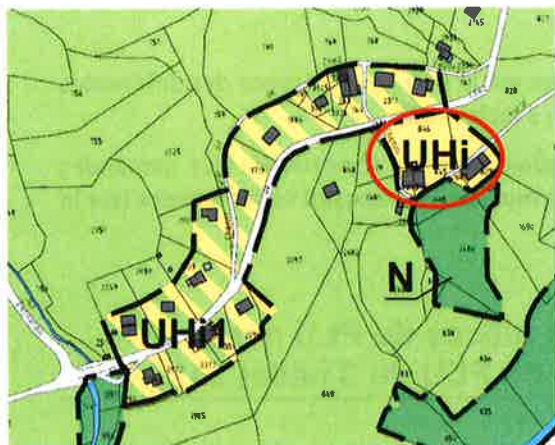


PLU avant modification n°1

PLU après modification n°1

Une partie des parcelles section C1955 et C1497 est maintenue en zone UH, le reste des parcelles étant reclassé en zone A. La surface de la zone UH du projet de modification simplifiée sera la même que la surface de la zone UH du PLU arrêté en 2015 avant enquête publique.

Chez Vaudey



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

Les parcelles section C843, C844, C845, C846, C829, C1687 et C828 (en partie) sont reclassés en zone A.

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Les modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

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

{...}

Dans la zone N, non compris ses secteurs, les périmètres et STECAL, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - qu'elle n'exécède pas 15 % **de la surface de plancher de l'habitation existante, sans excéder du volume existant et** 30 m² de SDP dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou des milieux naturels, et assurer une bonne intégration dans le site.

{...}

II. Les évolutions mineures du dossier de PLU

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Les modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

● Article 2 :

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

{...}

Au titre de l'article L151-15 du CU (MIXITE SOCIALE) : dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- toute opération d'habitat de ~~10 à 19~~ **11 à 19** logements doit comporter 25% minimum de logements locatifs socialement aidés.1
- toute opération d'habitat de 20 logements et plus doit comporter au minimum 30% de logements locatifs socialement aidés. En cas d'opérations par tranches fonctionnelles, cette disposition s'applique à chaque tranche.

Article.2.UH / 2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

{...}

- les exhaussements et les affouillements de sol (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions annexes **non accolées** des constructions principales, dans la limite de **trois** annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

{...}

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

{...}

Les constructions annexes **non accolées** des constructions principales, dans la limite de **deux trois** annexes maximum (installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

{...}

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

{...}

Dans la zone A, non compris les périmètres, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- les constructions annexes des constructions principales, dans la limite de trois annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale et d'une emprise au sol cumulée de 60 m² maximum, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,

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

- qu'elle n'excède pas 20 % **de la surface de plancher de l'habitation existante, sans excéder du volume existant et** 40 m² de SDP dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,

- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,

- que les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou des milieux naturels, et assurer une bonne intégration dans le site.

{...}

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

{...}

Dans la zone N, y compris ses secteurs et les STECAL, non compris les périmètres et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

{...}

- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, sous réserve que soient pris en compte les éléments identifiés de la TRAME VEGETALE, dans le respect des orientations de l'OAP transversale (pièce n° **4-2 5-2**).

● Article 3 :

Articles 3.UH / 3.UE / 3.1AU ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

{...}

Le-Tout nouveau raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique, **et sur une largeur d'au moins 5 m.**

- un tracé facilitant la giration des véhicules afin de ne pas causer de gêne à la circulation publique (aménagement d'un pan coupé, ...).

{...}

● Article 6 :

Articles 6.A / 6.N IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

{...}

Cas particuliers :

Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement indiquées au RG (pièces n°3-2 du PLU) :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1201 pour les constructions à usage d'habitat, et 25 m pour toute autre occupation du sol.

- 18 m par rapport à l'axe des RD 15, RD 23, **RD227** et RD41a pour les constructions à usage d'habitat, et 15 m pour toute autre occupation du sol.

{...}

● Article 7 :

Article.7.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

{...}

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- dans la zone UH et les secteurs UH1, UHi et UHi1 : à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- ~~dans le secteur UHb et~~ pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** : au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- *dans le secteur UHb : au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3,06$), sans pouvoir être inférieur à 3 m.*

{...}

Article.7.UH / 7.UX / 7.1AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

{...}

L'implantation entre le recul exigé ci-dessus et la limite séparative est admise {...} dans les cas suivants :

{...}

- constructions annexes **accollées ou non non-accollées** 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,

{...}

Article.7.A IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

{...}

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

{...}

- constructions annexes **accolées ou non ~~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 9 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

{...}

● Article 10 :

Article.10.UH HAUTEUR MAXIMALE

{...}

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou attiques (AT), ne doivent pas excéder :

- dans la zone UH et dans les secteurs UHi et UHi1 : RDC ou RDCS+1+C ou AT dans la limite de 9 m.

- dans le secteur UHb : RDC ou RDCS+3+C ou AT dans la limite de ~~15,5~~ 14.5 m,

- dans le secteur UH1 : RDC ou RDCS+2+C ou AT dans la limite de 13 m,

{...}

● Article 11 :

Articles 11.UH / 11.1AU / ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – Implantation et volume :

{...}

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains, **les accès et rampes pour les personnes à mobilité réduite** et les implantations en bordure du domaine public.

{...}

Articles 11.UH / 11.1AU / 11.A / 11.N ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – Implantation et volume :

{...}

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations.

- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder ~~1,50~~ 2 m par rapport au terrain naturel ou existant. 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.

{...}

11.3 – Toitures :

{...}

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35 %. Dans ce cas la pente de la toiture sera identique à l'existant,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, ...
- en cas d'attiques avec toiture, les combles doivent être non aménagés. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30 %,

Pour toutes constructions y compris les annexes non accolées, les toitures à un seul pan sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Pour les annexes accolées, les toitures à un seul pan sont admises.

Les toitures "terrasses", plates ou à faible pente sont admises :

- dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction considérée,
- sur l'ensemble de l'emprise de la construction à condition qu'elle soit végétalisée.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises pour toutes les annexes.

{...}

11.4 – Clôtures :

{...}

- elles doivent être ~~réalisées avec un dispositif à claire-voie~~ d'une hauteur maximale de 1,60 m. ~~à laquelle peut être~~ ***Dans le cas où un dispositif à claire-voie est utilisé, il peut y être*** adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 1,60 m,

{...}

2. UNE MISE EN FORME MODIFIEE DU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Afin de gagner en lisibilité, notamment dans le cadre de la présence de plusieurs périmètres, il est proposé, sans apporter d'autres modification de fond que celles évoquée ci-avant, d'adopter le formalisme suivant :

Dispositions réglementaires communes aux différents secteurs de la zone :

N° SECTION / titre section

N° Article _____ **nom thématique de l'article**

Secteur ou zone concernée par les dispositions :

- Liste des dispositions réglementaires générales applicables dans la zone.
- Liste des dispositions réglementaires applicables spécifiquement dans le secteur concerné.

Dispositions spécifiques à certains périmètres, cumulatives aux dispositions communes :

Nom du périmètre

Liste des dispositions applicables en sus dans le périmètre concerné, organisée par articles selon le formalisme suivant :

N° Article _____ **nom thématique de l'article**

- Liste des dispositions réglementaires applicables dans le périmètre.

A noter qu'en cas de superposition de dispositifs règlementaires du fait de la présence de différents périmètres, la règle la plus restrictive doit s'appliquer.