

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VÉTRAZ-MONTHOUX

3 - RÈGLEMENT

ARRÊT PROJET

Avril 2026

SOMMAIRE

PREALABLE :

Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie IV au chapitre IV.2. du rapport de présentation du PLU de Vétraz-Monthoux.

Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement.

NOTA :

Pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

<u>TITRE 1 Dispositions générales</u>	<u>3</u>
<u>TITRE 2 Dispositions applicables à toutes les zones</u>	<u>36</u>
<u>TITRE 3 Prescriptions graphiques spécifiques</u>	<u>53</u>
<u>TITRE 4 Zones urbaines</u>	<u>67</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua/Ub2/Ub3/Uc/Ud/Udm.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....	101
<u>TITRE 3 Zones à urbaniser</u>	<u>116</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUindiquée.....	117
<u>TITRE 4 Zones Agricoles</u>	<u>121</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	122
<u>TITRE 5 Zones Naturelles</u>	<u>143</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	144
<u>Annexe</u>	<u>160</u>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de **VÉTRAZ MONTHOUX**.

Tout projet de construction ou d'opération ou d'aménagement ou d'installations doit être conforme au présent règlement. Il n'en demeure pas moins qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer du respect de son projet au regard de toutes les autres réglementations en vigueur qui sont opposables selon les circonstances, la nature et l'étendue de son projet.

Le règlement est opposable aux tiers même pour des opérations non soumises à déclaration.

II. APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°5 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématiques 1 / Qualité urbaine et maîtrise du renouvellement urbain	Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme présenté en zone UA/UB/UH/UP/1AU/A ou N
OAP thématique 2 / Continuités écologiques et trame de nature en ville	Tout projet sur l'ensemble de la commune
OAP thématique 3 / Climat & Énergie	Tout projet sur l'ensemble de la commune
OAP thématiques 4 / OAP Patrimoniale	Tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme présenté en zone UA/UB/UH/UP/1AU

III. LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DÉFINITION
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

	« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	« artisanat et de commerce de détail »	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	« restauration »	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service avec accueil d'une clientèle »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	« hôtels »	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	« autres hébergements touristiques »	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	« cinéma »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DISPOSITIONS GENERALES

ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont compris dans cette sous-destination.
	« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	« salles d'art et de spectacles »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	« équipements sportifs »	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	« lieu de culte »	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRE ET TERTIAIRE	« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	« entrepôt »	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les

DISPOSITIONS GENERALES

		points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	« bureau »	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	« centre de congrès et d'exposition »	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	« cuisine dédiée à la vente en ligne »	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Exemples et explication concernant certaines sous-destinations :

	Sous-destination		Exemple à titre indicatif
	Exploitation agricole		Les activités agricoles sont définies par le 1^{er} alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...). » La sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Ainsi, les élevages de chiens, de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.
	Logement		La sous-destination logement intègre tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit) et tous les logements quels que soient leurs modes de financement. Cette sous-destination regroupe également : - les chambres d'hôtes au sens des articles L324-3 et D324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est

DISPOSITIONS GENERALES

			assuré par l'habitant ; - les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales. - Les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation. Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.
	Hébergement		Cette sous-destination comprend : - les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ; - les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service parahôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles ; - les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
	Artisanat et commerce de détail		Elle recouvre : - « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés. - « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique » : il s'agit principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton. - « les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour

DISPOSITIONS GENERALES

			intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L111-1 à L111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code. Exemples concrets : <u>Alimentaires :</u> - Alimentation générale - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie - Caviste ; primeurs ; produits diététiques ; - Drive - Établissements sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance : Locaux de fabrication alimentaire (excepté si préparation liée à des commandes en ligne) <u>Non alimentaires :</u> - Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... - Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ; - Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ; - Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie... - Établissements sans surface de vente, sous réserve de ne pas générer de nuisance : locaux de fabrication de textile, locaux de fabrication de meubles
--	--	--	--

DISPOSITIONS GENERALES

	Restauration		Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. Cette sous-destination n'inclut pas : - la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. - les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		Elle s'applique : - aux professions libérales (avocat, architecte,...) - aux constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...), contrôle technique, ... - aux constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sages-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie...). - aux assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, - aux « showrooms »... - aux salles de sport privées, spas, cours de paddle / squash, etc...
	Commerce de gros		Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
	Hôtel		Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : - les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code de tourisme) ; - les villages de vacances (L325-1 du code du tourisme ; articles D325-J à D325-3-4 du code du

DISPOSITIONS GENERALES

			tourisme) ; - les maisons familiales de vacances (Articles D325-13 à D325-22 du code du tourisme) - les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. - Les meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le « <i>guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes</i> » donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières. Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		Cette sous-destination regroupe : - Les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture...) - La plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. - Les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Elle recouvre : - les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... - les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation

DISPOSITIONS GENERALES

			d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Il s'agit : - Groupes scolaires, collège, lycée, enseignements professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ... - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques dans le cadre d'un projet de santé (article L6323-3 du code de la santé publique)
	Salles d'art et de spectacles		Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs		Elle recouvre : - les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. - les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc...
	Lieux de culte		Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.
	Autres équipements recevant du public		Elle recouvre : - les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs. Les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution

DISPOSITIONS GENERALES

			par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ». La réalisation des aires de grands passages qui, selon les caractéristiques définies par l'article 1er du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, ne comportent pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU. Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.
	Industrie		Cette sous-destination regroupe : - les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), - les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). - les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité » artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. Cette sous-destination comprend également les garages de réparation automobile, les carrosseries, ou encore l'industrie agroalimentaire.
	Entrepôt		Elle recouvre : - les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. - les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou

DISPOSITIONS GENERALES

			de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. - les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. - les « data centers » ou centre de données. - les équipements de logistique urbaine de proximité : ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.
	Bureau		Elle recouvre : - les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. - les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité : les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc...) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.
	Centre de congrès et d'exposition		Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

IV. LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

DISPOSITIONS GENERALES

- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- À la réalisation de réseaux ;
- Aux routes à grande circulation.

Les constructions créées ou modifiées en application du présent règlement, devront respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil (notamment les dispositions relatives aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...), Code rural et de la pêche maritime, Code de l'environnement, Code forestier, Code de la santé publique et Règlement Sanitaire Départemental, etc...

V. LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme qui concernent le territoire de la commune de Vétraz-Monthoux sont annexées au PLU.

Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude.

Elles sont applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU.

VI. RÈGLES GRAPHIQUES

Pour toutes les règles graphiques, les dispositions non représentées au document graphique relèvent du règlement écrit et les dispositions générales (qui constituent les modalités d'application du règlement) s'appliquent dans tous les cas.

DISPOSITIONS GENERALES

VII. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, seules les dispositions des articles 3 à 9 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures rendues nécessaires** par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. En règle générale, l'écart toléré entre la règle et le projet ne doit pas excéder 20 %.

Les conditions de nécessité de l'adaptation mineure et de son caractère mineur sont cumulatives.

VIII. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis **moins de dix ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien **dès lors qu'il a été régulièrement édifié**, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions de la partie VI des dispositions générales.

La reconstruction à l'identique pourra intégrer :

- des modifications de l'aspect des façades en se conformant aux dispositions de l'article 5-2 du règlement applicable au secteur concerné (excepté si bâtiment repéré au titre des articles L151-11 et L151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- des minorations du volume de la construction (excepté si bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), dans la limite de -20% de l'emprise au sol ou de la hauteur de la construction.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.**
- **Si le terrain en question est grevé par un emplacement réservé dont l'objet est incompatible avec la reconstruction du bâtiment.**

IX. CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Sont autorisés :

- Les travaux sur les bâtiments existants à la fois non conformes au règlement du PPR applicable à la zone (le cas échéant) et non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, à condition que les travaux rendent le bâtiment existant plus conforme aux prescriptions du PPR applicable à la zone (le cas échéant) ou que les travaux soient étrangers au(x) risque(s) encouru(s) et que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers à la méconnaissance du règlement du PLU.
- Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, mais conformes, le cas échéant, au règlement du PPR ou non soumis à des prescriptions du PPR, à condition que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers à la méconnaissance du règlement du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES

X. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

XI. OUVRAGES DU RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les exhaussements et d'affouillements de sol sont autorisés pour la réalisation des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

XII. PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières de transport devront respecter les isolements acoustiques conformément à l'arrêté n°DDT-2021-0496 du 30 mars 2021 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Au 16/02/2026, sont concernées les voies suivantes :

- D907
- Route de Collonges
- D1205
- D1206

DISPOSITIONS GENERALES

XIII. APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. **Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.**

XIV – LEXIQUE : DÉFINITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Abri de voiture

Un abri voiture est une structure ouverte sur les côtés, conçue pour abriter une voiture ou d'autres véhicules des intempéries. Contrairement à un garage, un abri de voiture n'a pas de murs complets et est souvent constitué d'un toit soutenu par des piliers. Il offre une protection contre la pluie, la neige et le soleil, tout en permettant une ventilation naturelle. Les abris de voiture peuvent être fabriqués à partir de divers matériaux, tels que le bois, le métal ou le plastique, et peuvent être indépendants ou attachés à une maison.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte

Pour les immeubles de logements collectifs, les règles de l'accès concernent également les circulations de véhicules automobiles en intérieur des bâtiments

Acrotère

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

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m (article R-421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Albédo

C'est la quantité de rayonnement solaire réfléchi par la surface terrestre (ou facteur de réflexion). Plus le rayonnement absorbé par la surface est important et moins il est réfléchi, plus la surface chauffe. Les objets noirs (tels que l'asphalte des routes) ont une valeur albédo faible, absorbent donc une grosse partie des rayons du soleil et se réchauffent fortement. Les objets blancs ont un albédo élevé et réfléchissent les rayons du soleil beaucoup plus fortement, de sorte qu'ils se réchauffent moins rapidement.

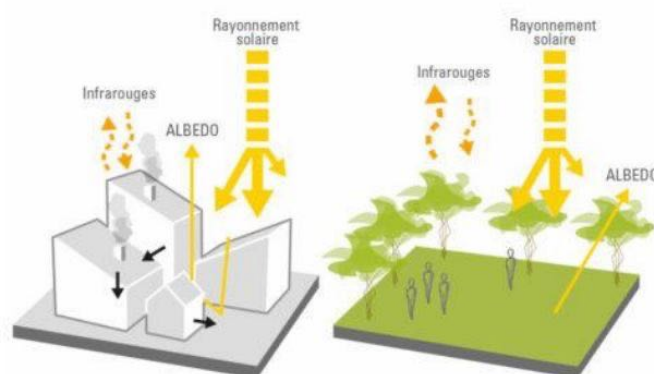
DISPOSITIONS GENERALES

L'albédo désigne l'indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture et porosité. C'est une valeur comprise entre 0 et 1 : un corps noir a un albédo nul (0) car il absorbe toute la lumière incidente et un miroir a un albédo de 1 car il réfléchit toute la lumière incidente.

Quelques chiffres :

Substance	Albédo
Corps noir	0
Océans	0,07
Forêts	0,05 à 0,10
Sols	0,16
Champs	0,14 à 0,17
Béton	0,17 à 0,27
Sable	0,25 à 0,30
Chaux	0,36
Glace	0,30 à 0,50
Neige tassée	0,52 à 0,81
Neige fraîche	0,81 à 0,92
Miroir	1

Source : www.albedo-hqe.com



Flux d'énergie et de rayonnement au-dessus d'une zone urbaine et d'une zone rurale [Les ICU, IAU 2010]

Source : SPL Lyon-Part-Dieu

Outre les couleurs, la nature des matériaux joue également un rôle dans l'absorption ou la réflexion de la chaleur et a donc de ce fait une influence sur le phénomène d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU).

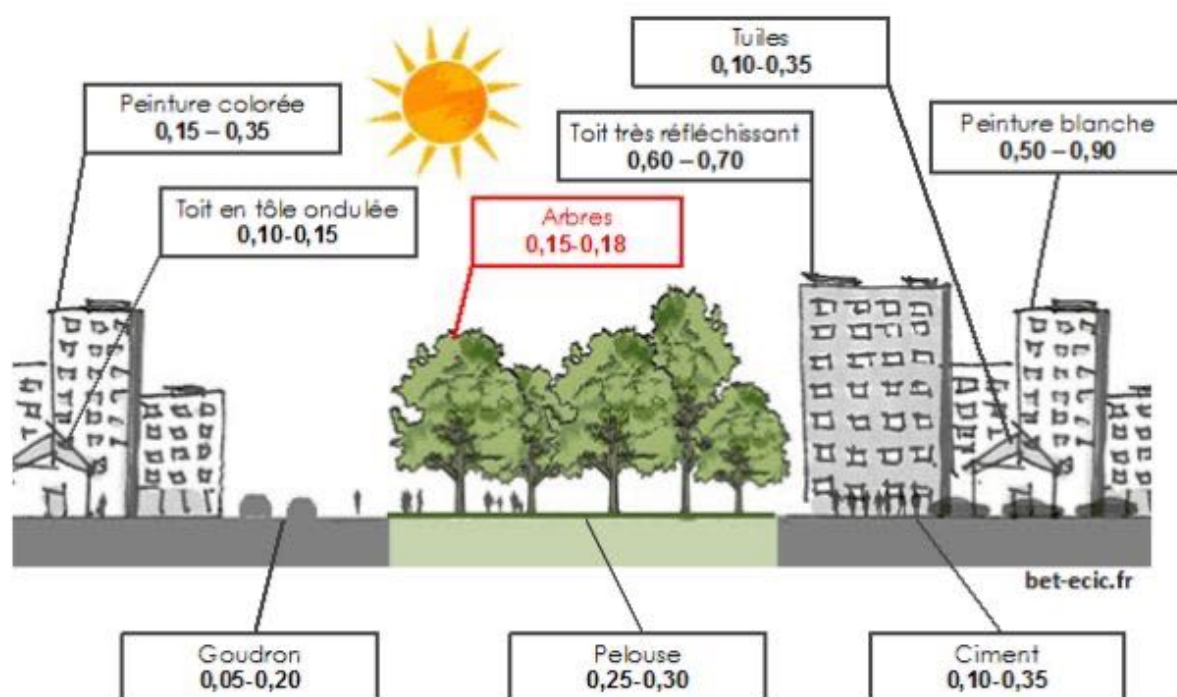


Figure 1 - schéma illustratif de l'albédo (OAP Rennes Métropole, 2019)

DISPOSITIONS GENERALES

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité publique de la limite séparative d'un ouvrage public ou du domaine public routier avec les propriétés riveraines.

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

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

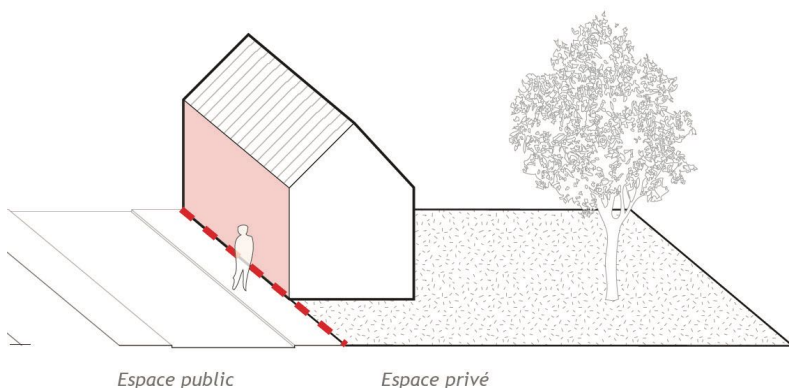


Figure 2 - Croquis illustratif de l'alignement

Annexe

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

L'annexe est réputée avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel elle se rattache.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

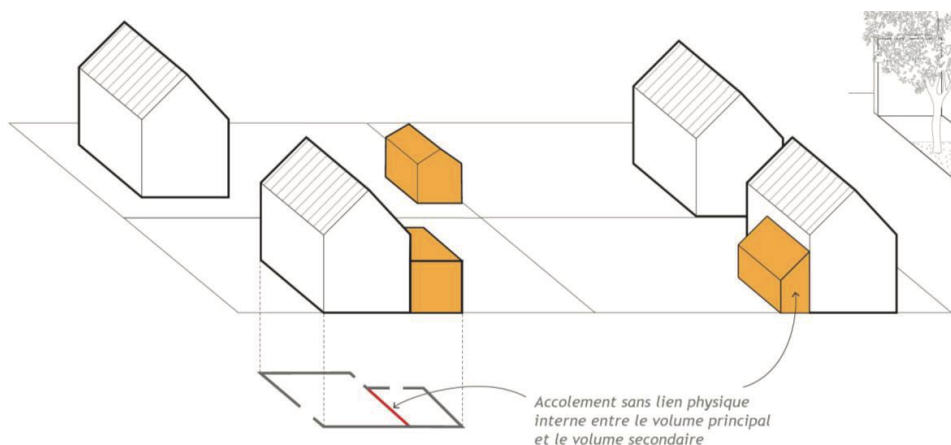


Figure 3- Croquis illustratifs des annexes

Attique

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

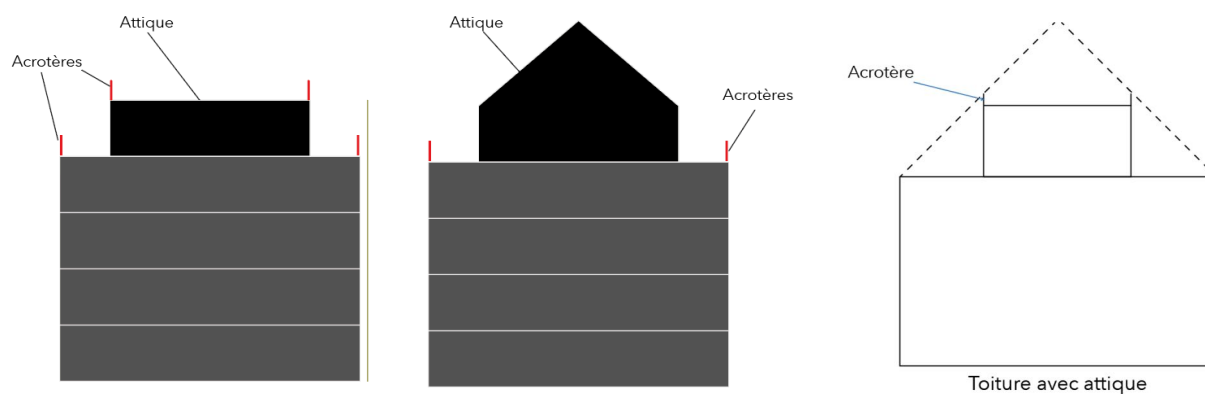


Figure 4 - Croquis illustratif de l'attique

Assiette de servitude :

Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc.).

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou un grillage.

Baie

Ouverture composée de grands vitrages avec ou sans volets, caractérisée par un linteau de grande portée et une très faible allège.

Balcon

Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Sera considéré comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre. En cas d'implantation en limite de propriétés privées voisines, la façade située en limite sera obligatoirement enterrée.

DISPOSITIONS GENERALES

Bâtiment principal

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Chemin d'exploitation

Un chemin est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles et forestières. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affectée à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune). Il est obligatoirement situé en dehors des espaces urbanisés des agglomérations bâties.

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

En cas de remblai de confort (non nécessaire au soutènement des terres amont) soutenant le terrain par l'aval à l'aide d'un ouvrage, cela constitue une clôture.

Clôtures de type agricole

Clôture composée de piquets ou poteaux espacés et reliés entre eux par plusieurs rangées de fils de fer, barbelés ou non, électrifiés ou non. Les clôtures agricoles ne disposent d'aucun mur bahut.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

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.

Construction nouvelle

Une construction est considérée comme nouvelle si sa surface de plancher ou son emprise au sol est distincte des constructions déjà existantes sur une parcelle ou une unité foncière et qu'elle ne constitue pas une extension (exemple : abri de jardin...), ou bien encore s'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain nu (exemple : maison individuelle sur lot libre...).

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent à un ou plusieurs niveaux générateurs de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 0,50 m à partir du niveau de plancher.

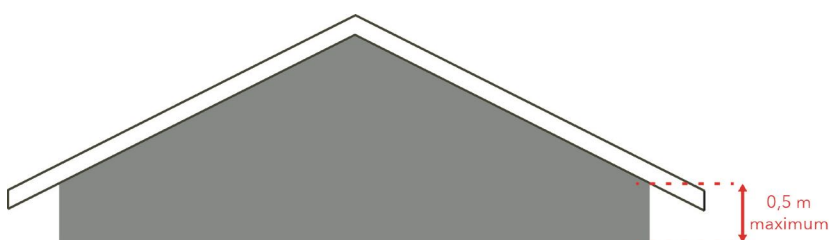


Figure 5 - Croquis illustratif des combles aménageables

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

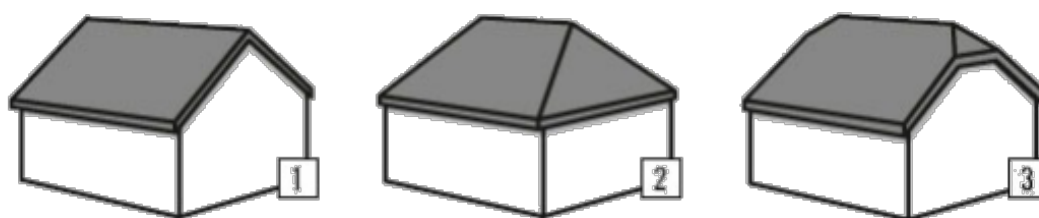
Croupe et demi- croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux demi-croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses demi-croupes.

La demi-croupe d'une toiture est une croupe dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.



1 - Deux pans

2 - Croupe

3 - Demi-croupe

Figure 6 : Croquis illustratif des toitures et des croupes

Démolition

La démolition a pour objet de faire disparaître en totalité ou en partie une construction, et pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Démolition partielle

La démolition partielle a pour objet de faire disparaître en partie une construction, sans avoir pour effet de le rendre impropre à sa destination.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires ou parcs de stationnement.

Destinations et sous destinations des constructions

Les destinations et les sous-destinations des constructions, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations et sous-destinations. Dans certains cas, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont expressément, dans le corps de règle de la zone ou du secteur concerné du PLU.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprise au sol

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

- Les ornements (exemple : modénatures, marquises,...)
- Les parties enterrées de la construction
- Les piscines,
- Les débords de toitures
- Les abris de jardin de moins de 10m²

Voir modalité d'application de la règle d'emprise au sol.

Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Entreprise

Unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

DISPOSITIONS GENERALES

Épannelage

L'épannelage désigne le profil général d'un volume bâti, défini par la hauteur, la pente et la forme de la toiture, ainsi que par les retraits et alignements des façades, afin d'assurer la cohérence et l'intégration du bâti dans son environnement.

Espaces communs

Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie. Ils peuvent être publics ou ouverts au public.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espaces perméables

Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation.

Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Un espace perméable se caractérise par un écoulement vertical libre et naturel des eaux de surfaces directement dans le substratum sous-jacent.

Espaces verts

Ensemble des espaces libres au sol fini végétalisés (pelouse et/ou plantations), y compris sur une partie enterrée de construction, sous réserve d'être recouverte de terre (à l'exclusion de tout autre matériau) sur une épaisseur de 0,60m minimum.

Ils participent à :

- l'amélioration du cadre de vie pour éviter le « tout goudronné »
- la diminution de la chaleur lors des canicules
- l'amélioration de la qualité de l'air (certains végétaux captent des gaz, particules et métaux présents dans l'atmosphère)

Ils peuvent être de jouissance privative, publics ou ouverts au public.

Espaces verts de pleine terre

Un espace vert de pleine terre un espace végétalisé (surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, animées par des arbustes et arbres, ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité) en continuité directe avec la terre naturelle.

Ainsi, une surface est considérée de pleine terre lorsqu'elle ne supporte aucune construction (que ce soit au sol ou en sous-sol) et aucun revêtement/couverture (voirie, terrasse, accès, ...). Cette surface

DISPOSITIONS GENERALES

doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ouvrages enterrés de rétention des eaux pluviales, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction ou un approfondissement ou encore dans le volume existant.

L'extension doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par une liaison interne.

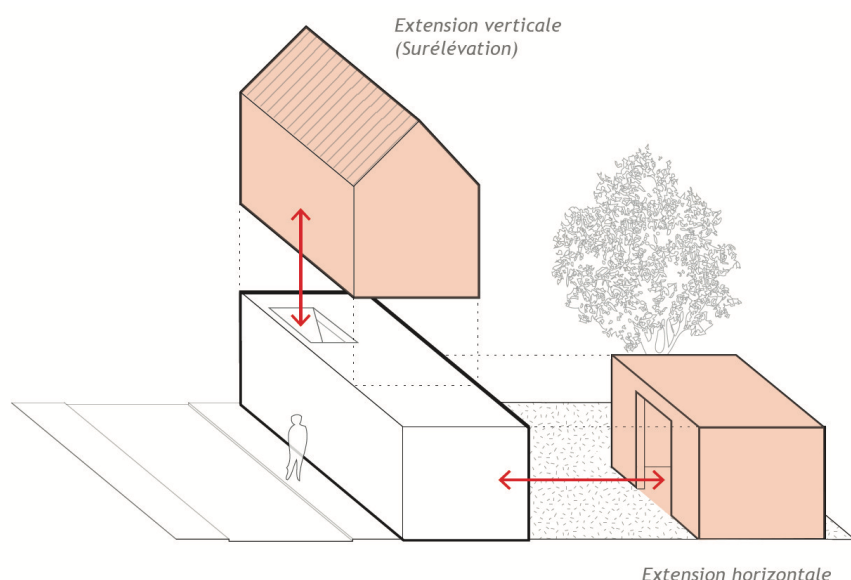


Figure 7 - Exemples de possibilités d'extensions

Une extension peut comporter une démolition partielle de la construction existante. Pour rester dans le cadre d'une extension, la partie démolie ne doit représenter plus de la moitié de l'emprise au sol de la construction existante avant démolition.

DISPOSITIONS GENERALES

Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher ou, en l'absence de surface de plancher, de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

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.

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

Faitage

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

Fenêtre de toit

Une fenêtre de toit est une ouverture vitrée installée sur la toiture d'un bâtiment pour permettre l'entrée de la lumière naturelle et, dans certains cas, la ventilation. Ne sont admises dans la commune que les fenêtres de toit dont le châssis suit la pente du toit. Le châssis peut être fixe ou ouvrant.

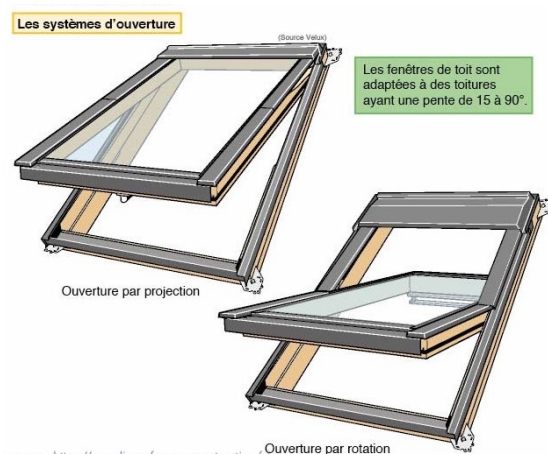


Figure 8 - croquis illustratif de la fenêtre de toit

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. La notion de gabarit s'entend donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

Générateur de servitude d'utilité publique :

Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte

DISPOSITIONS GENERALES

d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

Habitat partagé – Co-living

Les formes d'habitat partagé ou « co-living », caractérisées par la mise à disposition de logements meublés comprenant des espaces privatifs et des espaces communs mutualisés, sont assimilées à la sous-destination « *logement* » au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles constituent la résidence principale ou secondaire de leurs occupants.

Lorsque ces formes d'habitat sont exploitées sous forme de résidences gérées comprenant des services para-hôtelières ou des prestations collectives (ménage, restauration, conciergerie, etc.), elles relèvent de la sous-destination « *hébergement* ».

Haie

Clôture végétale entourant ou limitant un domaine, une propriété, un champ, faite d'arbres ou d'arbustes généralement taillés et entretenus.

Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Jardins familiaux

Terrains lotis, affectés à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière 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.

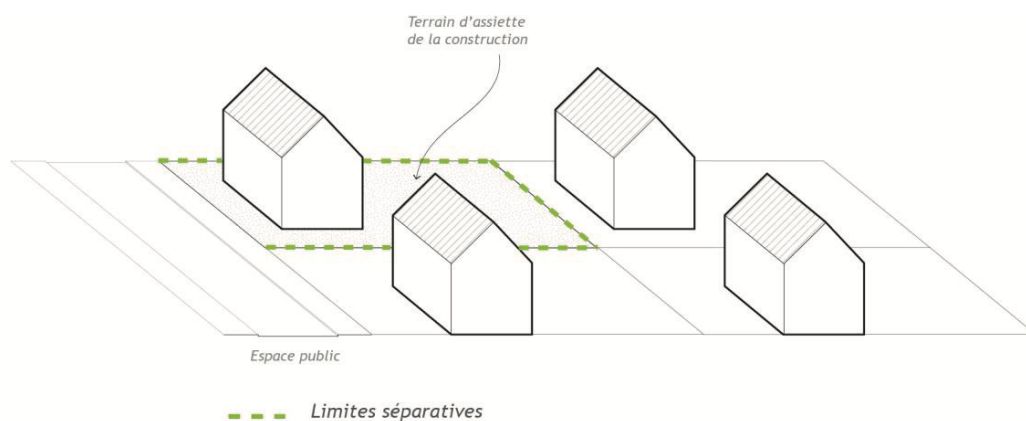


Figure 9 - Croquis illustratif des limites séparatives

Longueur de façade

Elle correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les systèmes de ventilation et de climatisation ;
- les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Mode de calcul du linéaire de façade

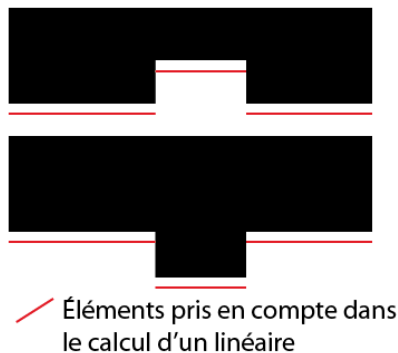


Figure 10 - mode de calcul de la longueur de façade

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

Locaux et équipements techniques

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

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Logement de fonction

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

Lucarne

Les lucarnes admises dans le territoire communal sont les jacobines, les lucarnes à croupe et les lucarnes pendantes.

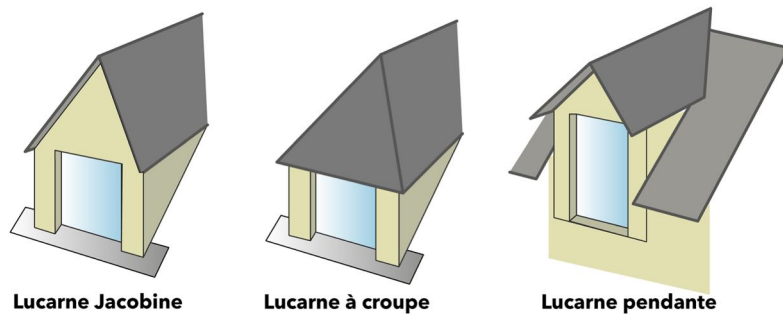


Figure 11 - Type de lucarnes admises

Menuiseries

Les menuiseries désignent les fenêtres, les portails, les portes, les volets et les contrevents des bâtiments.

Mur pignon

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

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

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

Mutualisation ou foisonnement des places de stationnement

Il s'agit de l'affectation d'une même place de stationnement à des destinations différentes en fonction des heures et des jours de la semaine.

Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra être supérieure pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

DISPOSITIONS GENERALES

Opération d'aménagement d'ensemble

L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Opération ou programme de logements :

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : construction, acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), ..., qui a pour objet ou aura pour effet, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Sera inclus dans le programme de logements tout mouvement opéré dans les 5 ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements.

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pergola

Une pergola est une construction légère, non close, venant couvrir une terrasse et dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou des colonnes.

Peuplement en impasse sylvicole

Est considéré comme « peuplement en impasse sylvicole », tout peuplement forestier qui, au regard des caractéristiques de la station et des objectifs de gestion durable, ne présente plus de perspectives d'évolution satisfaisantes sans intervention de renouvellement ou de conversion lourde.

La qualification de peuplement en impasse sylvicole doit être établie au regard d'un diagnostic sylvicole circonstancié, tenant compte des données stationnelles, de l'état du peuplement et des conditions locales d'exploitation.

Place de stationnement en enfilade dite « commandée »

Il s'agit d'une place de stationnement encadrée par une ou plusieurs places de stationnement périphériques pour laquelle l'entrée ou la sortie du véhicule n'est pas possible en cas d'occupation des places périphériques.

Plantation :

Dans le PLU, le terme « plantation » renvoie à la plantation d'arbres, arbustes et arbrisseaux. La présence d'une végétation herbacée seule ne constitue pas une « plantation » des espaces verts ou espaces libres.

PPR

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

DISPOSITIONS GENERALES

Programme de constructions

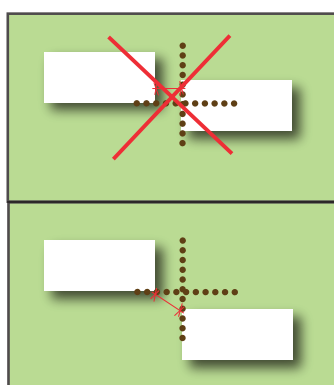
Toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans, ou par le même maître d'ouvrage sur un secteur contigu.

Reconstruction

Nouvelle construction édifée après démolition totale ou partielle, dans un délai maximum de 10 ans, d'une construction qui avait été régulièrement édifée.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.



Cas d'implantation en quinconce

Figure 12 - Schéma illustratif du terme "quinconce"

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation,... La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Remblai

Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain.

Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

DISPOSITIONS GENERALES

Sablière

Partie de la charpente d'une toiture à pans, il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle porte les pieds des chevrons du toit.

Saillie

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

SDEP :

Schéma Directeur des Eaux Pluviales

Serre

Structure vitrée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraichères.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Pour le cadre général des SUP, voir principalement les articles L. 123-2, L. 133-1 et L. 133-3 à L. 133-5, L. 151-43, L. 152-7, L. 161-1, L. 162-1, R. 132-1, R. 133-1, R. 151-51, R. 161-8, A. 126-1 du code de l'urbanisme et les annexes du PLU (liste des SUP).

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4.3 du règlement de la zone concernée.

Surface semi-perméable

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).

Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction. Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser. La définition à appliquer est celle du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Le terrain correspond au tènement foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel avant travaux

Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

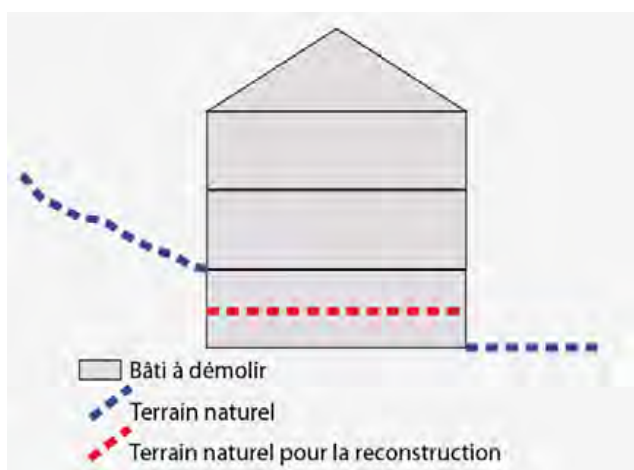


Figure 13 - Schéma illustratif (à titre indicatif) du terrain naturel pour la reconstruction

Terrasse

Plate-forme à l'air libre de plain-pied ou reposant sur une partie du bâtiment (dont les sous-sols).

Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faîtière.



Figure 14 - Schéma illustratif (à titre indicatif) de la toiture en pointe de diamant

DISPOSITIONS GENERALES

Toiture plate

Une toiture plate ou à faible pente est une toiture non accessible ayant une pente entre 0 et 4,5%. Elle ne présente ni charpente, ni comble.

Toiture terrasse

Une toiture terrasse est une toiture plate accessible.

Tunnel

Structure en bâche plastifiée, avec armatures métalliques, de forme demi-ronde destinée aux cultures agricoles.

Unité foncière

Il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, appartenant à un même propriétaire, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

Véranda

Extension, de conception industrialisée, d'un bâtiment existant, comprenant une isolation thermique et un système de chauffage.

Verrière

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.

Voies

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent les dépendances dites accessoires qui sont nécessaires aux fonctionnalités de l'ouvrage public. Les chemins ruraux, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions, installations et aménagements à implanter le long des chemins.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE TOUTES ZONES 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Se référer aux dispositions de chaque zone.

ARTICLE TOUTES ZONES 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ PERMIS DE DEMOLIR

Uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 CU: Les démolitions sont soumises a permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)

2-2/ ÉDIFICATION DES CLOTURES

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière de voirie peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de visibilité ou de sécurité.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

Lorsqu'une clôture existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable (mais édictée régulièrement), ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette clôture aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

2-3/ MAINTIEN DES ACCÈS AGRICOLES

Tout projet, quelques soit le régime d'autorisation d'urbanisme, doit tenir compte et préserver les accès existants aux tènements agricoles voisins.

Ces emprises doivent être préservées ; toutes constructions, installations et aménagements y sont interdits. Le libre passage doit être maintenu.

ARTICLE TOUTES ZONES 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer aux dispositions de chaque zone et aux « Prescriptions graphiques spécifiques ».

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE TOUTES ZONES 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

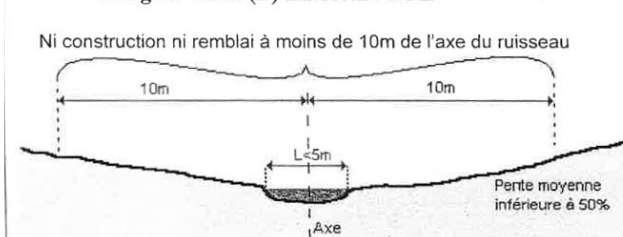
Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 de la zone pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4
- Les implantations dans les marges de recul uniquement dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité et amélioration thermique.

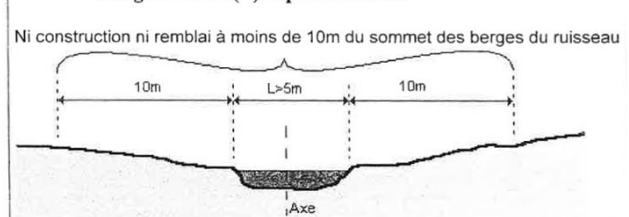
4-2/ MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toiture jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

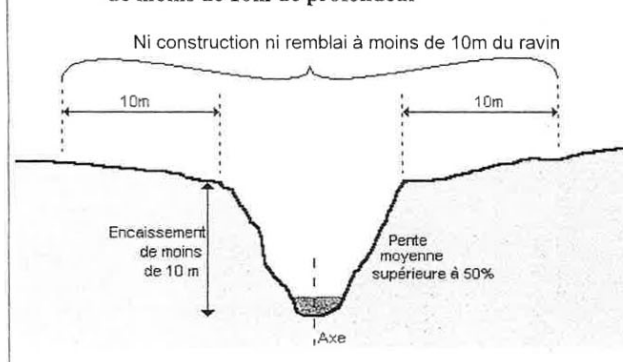
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m



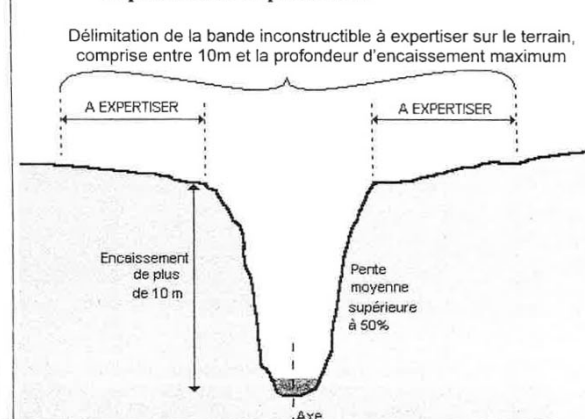
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) supérieure à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur



RTM-Décembre 2001

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux cours d'eau concernés par les règles du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Figure 15 – Recul à respecter vis-vis des cours d'eau hors PPR

4-3/ MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (ARTICLES 4-1, 4-2 ET 4-3)

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire en tenant compte des débords et de tout ouvrage en saillie** : débordements de toitures, balcons, escaliers à l'air libre...

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

En outre, pour l'article 4.1 :

Entrent dans le champ d'application de l'article 4.1 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile) et les chemins ruraux.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

4-4/ MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Notamment les règles de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement propre à chaque zone, les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration : les antennes, les cheminées, les locaux techniques d'ascenseurs ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques), les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques).

1. **Mode de calcul général**

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.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et en tout point du bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

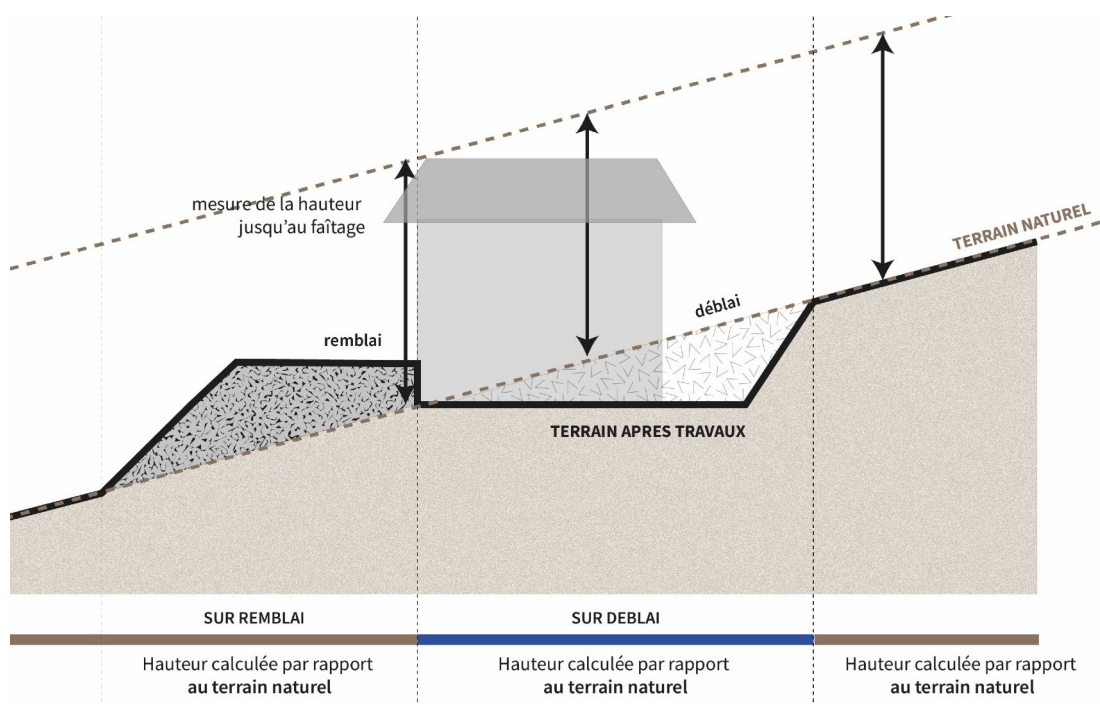


Figure 16 - Calcul de la hauteur (schéma illustratif non opposable)

Le **point le plus haut** à prendre comme référence correspond :

- au faîtage de la construction pour les toitures à pans,
- au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses (hors terrasses en attique).

Par rapport au terrain après travaux, la hauteur est calculée à l'aplomb des façades.

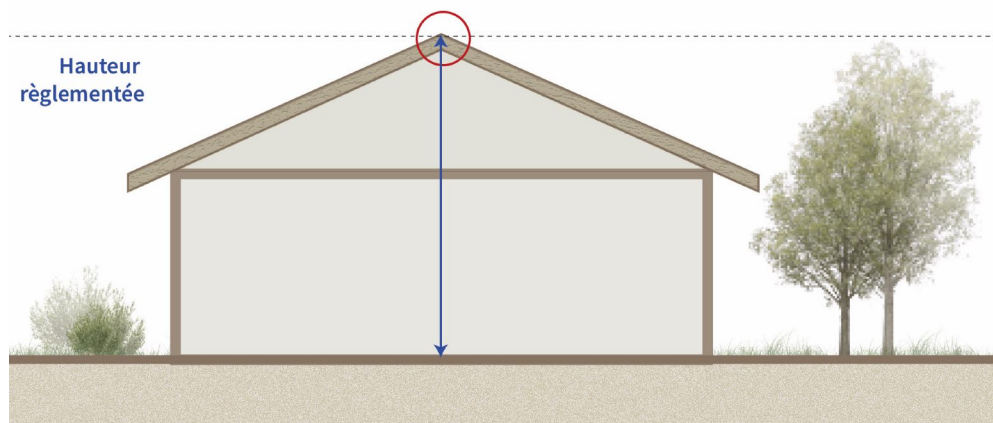


Figure 17 - Calcul de la hauteur de la façade au faîtage (schéma illustratif non opposable)

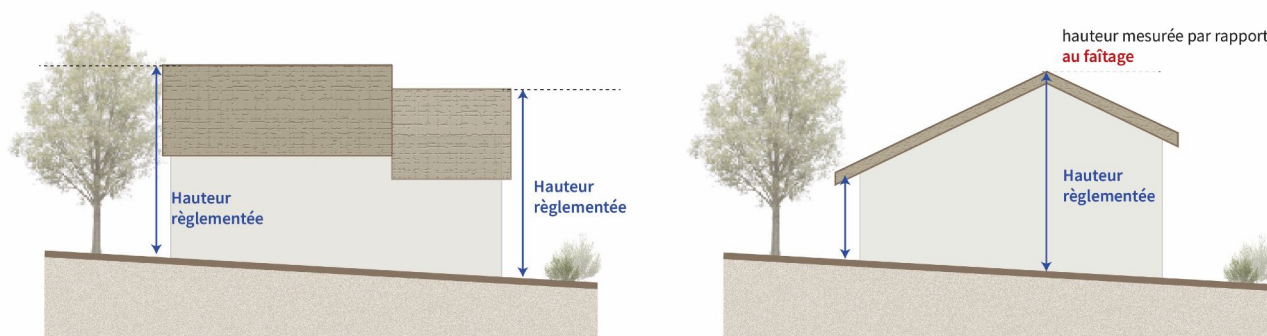


Figure 18 - Calcul de la hauteur de la façade sur la sablière (schéma illustratif non opposable)

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

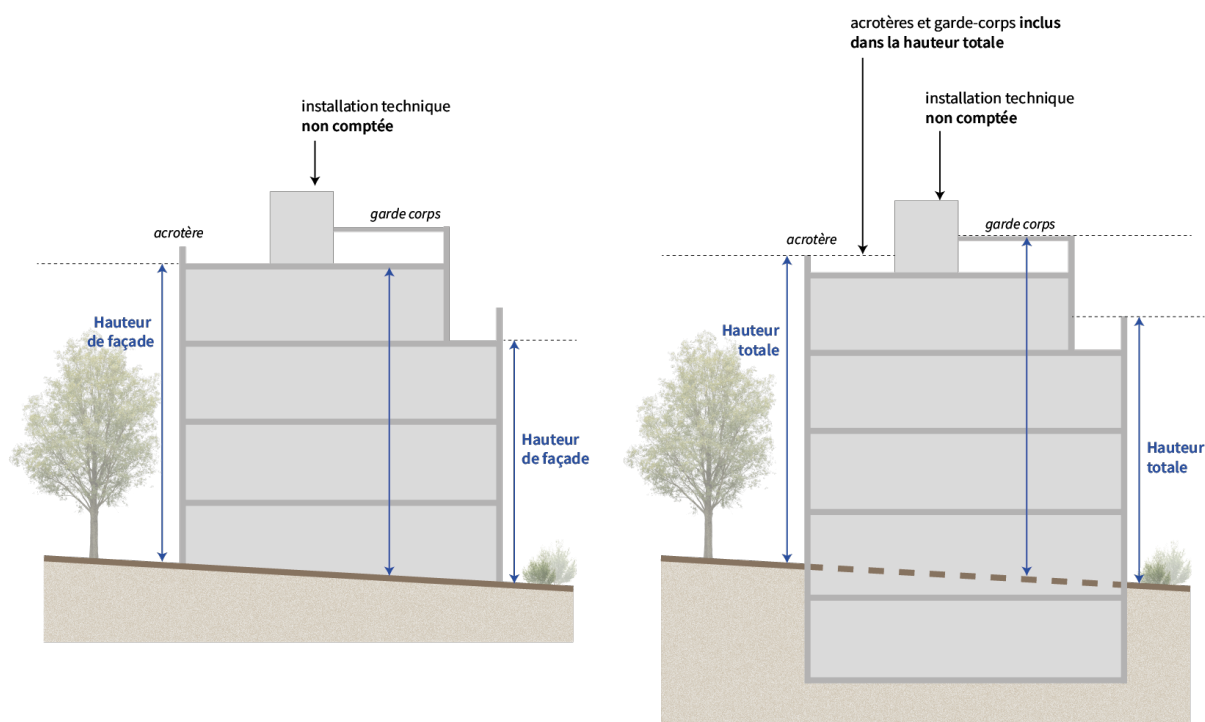


Figure 19 - Calcul de la hauteur de la façade à l'acrotère (schéma illustratif non opposable)

Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 6 mètres linéaires.

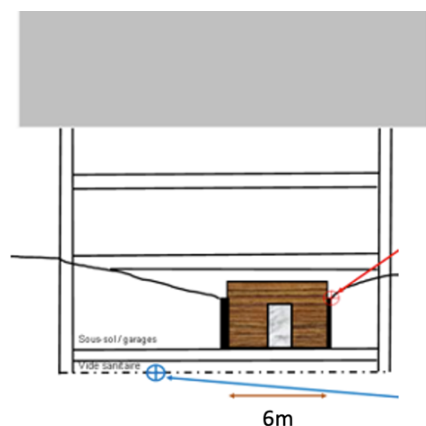
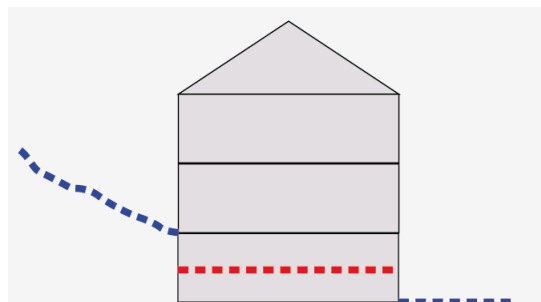


Figure 20 - Hauteur de la façade en cas d'accès au sous-sol ou aux souterrains (schéma non opposable)

2. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant



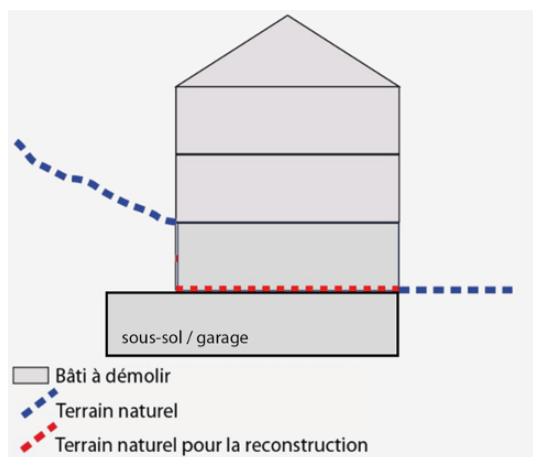
La hauteur totale de la construction s'apprécie par rapport au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Figure 21 - calcul de la hauteur en cas de surélévation (Schéma non opposable)

3. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une démolition suivie d'une reconstruction (excepté reconstruction à l'identique)

Schéma illustratif non opposable



La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie par rapport à la cote altimétrique existante la plus basse en pied de façade de la construction vouée à être démolie, excepté les accès aux sous-sols.

Figure 22 - calcul de la hauteur en cas de démolition/reconstruction (Schéma non opposable)

4-5/ MODALITÉS DE CALCUL DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Se référer au lexique général du présent règlement pour la définition de l'emprise au sol des constructions.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie cadastrale du terrain d'assiette situé dans la zone de la ou des constructions projetées.

Ne sont pas prises en compte dans le calcul du CES, les emprises au sol des constructions ou parties de construction de faible importance :

- Les parties totalement enterrées de la construction,
- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel,
- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les balcons, donc sans appui au sol,
- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m,
- Les piscines
- Les abris de voiture de moins de 10m²,
- Les abris de jardins de moins de 10m²,
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m,
- Dans la mesure où la surface de ces constructions ou ouvrages est difficilement mesurable, l'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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.

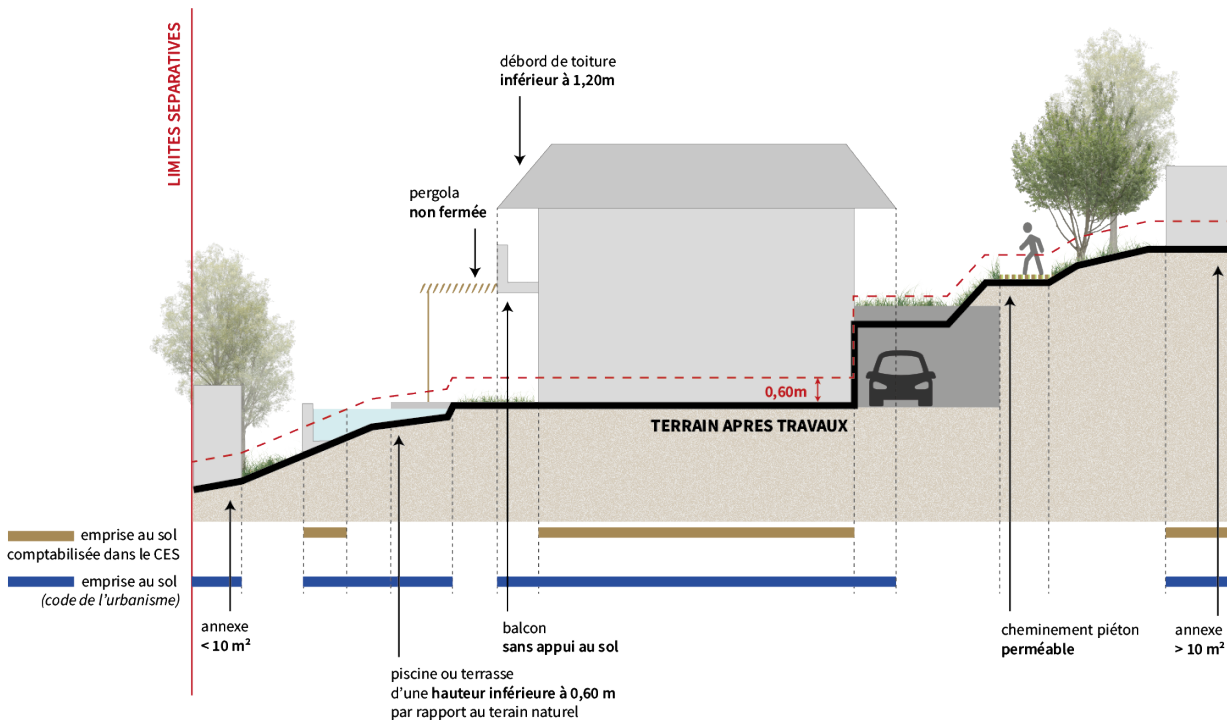


Figure 23 - Éléments pris en compte dans le calcul du CES (schéma non opposable)

ARTICLE TOUTES ZONES 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ ASPECT GENERAL

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

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

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement fixé dans les titres suivants, des adaptations au présent article pourront être instruites.

La rénovation des constructions mitoyennes devra respecter une homogénéité architecturale.

La construction de réseaux et branchements aériens est proscrite. Les réseaux existants faisant l'objet de travaux de dépose pour renforcement, ne pourront être reposés qu'en sous-sol.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La commune se réserve la possibilité de formuler des prescriptions pour favoriser l'intégration des projets.

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques dans le périmètre délimité des abords (PDA), pour les immeubles identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, conformément à l'article R111.26 du CU : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* »

En outre, conformément à l'article R111.27 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

5-2/ MODALITES DE CALCUL DES LONGUEURS MAXIMUM DE FAÇADE (ARTICLE 5)

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 m par rapport au terrain naturel ;
- les escaliers à l'air libre et les coursives extérieures ouvertes ;
- les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les systèmes de ventilation et de climatisation ;
- les décrochés de façade (voir schéma non opposable).



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

Figure 24 – Mode de calcul du linéaire de façade (schéma non opposable)

Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

5-3/ ASPECT DES CLOTURES

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent 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, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et variées (cf. palette végétale en annexe du règlement).

Les clôtures végétales denses, opaques (notamment les haies de thuyas) sont interdites.

5-4/ INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les équipements techniques (prises d'air, sorties de ventilation, pompes à chaleur, etc...) doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par bâtiment ; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

ARTICLE TOUTES ZONES 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ MODALITES DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Se référer au lexique général pour la définition d'un espace vert de pleine terre.

Sont compris dans les espaces verts de pleine terre exigés, les espaces verts de pleine terre définis dans le lexique.

Dans la mesure où la surface de ces constructions ou ouvrages est difficilement mesurable, la superficie occupée par les murs de soutènement ou de remblais, ainsi que les murs de clôture est considérée comme neutre dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, le coefficient d'espaces verts de pleine terre exigé est déterminé zone par zone pour chaque partie du terrain.

6-2/ MODALITES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) d'un projet résulte du rapport entre la surface éco aménageable totale (SE) et la surface totale (ST) de l'assiette de terrain déclarée dans la demande d'autorisation d'urbanisme se trouvant en zone constructible. Il permet de garantir des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

Le CBS s'exprime en pourcentage. Les surfaces s'expriment en mètres carrés.

Le CBS se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

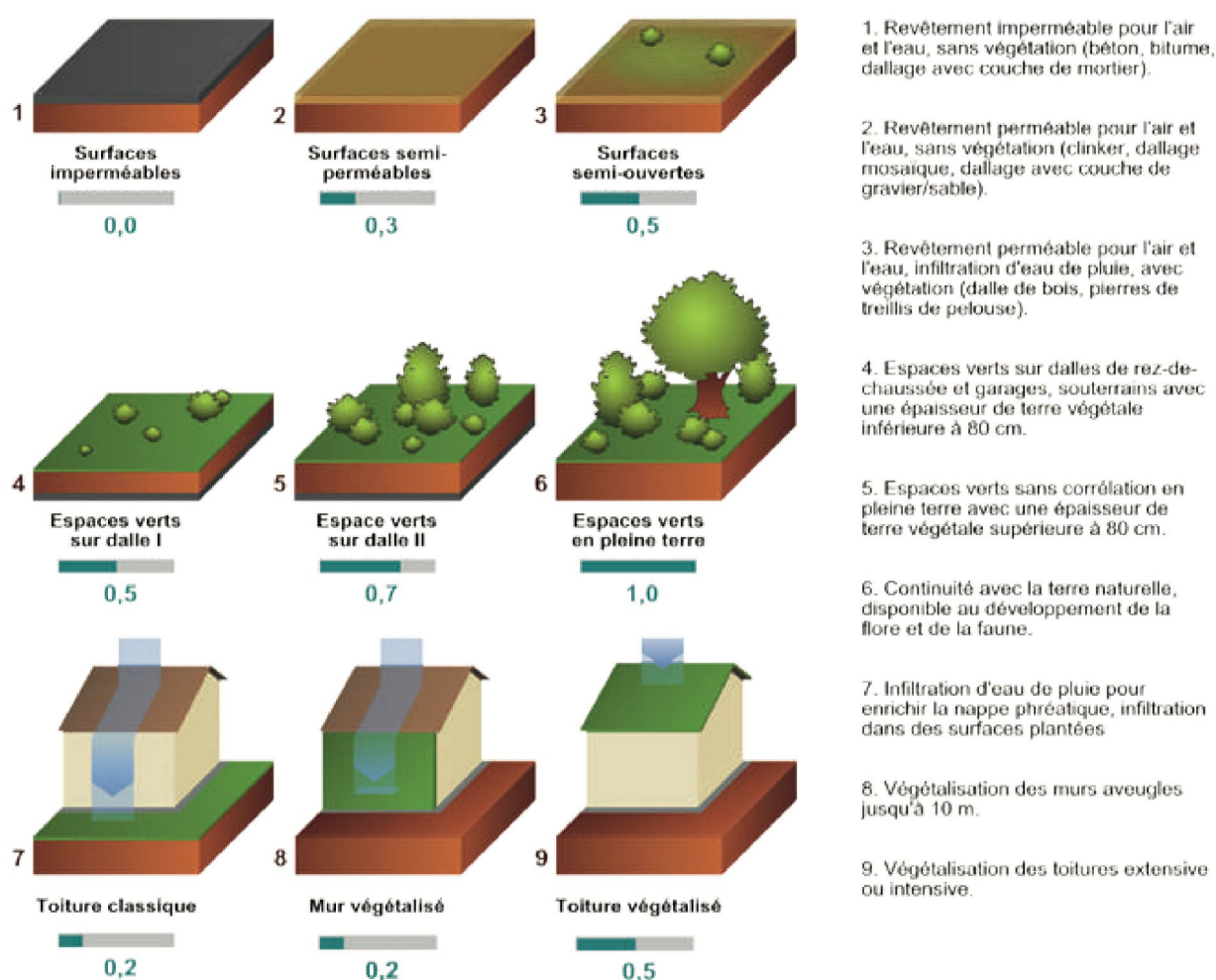


Figure 25 - Coefficient de valeur écologique par m2 de surface (adapté d'après l'exemple de Berlin)

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

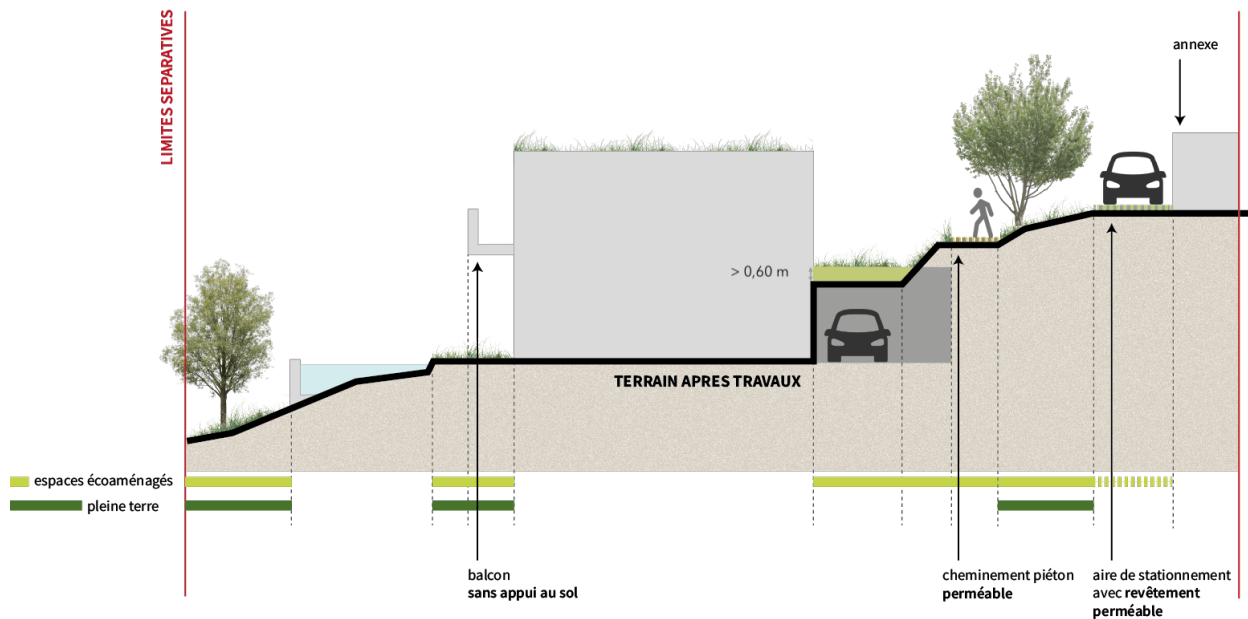


Figure 26 – Différence entre espaces verts de pleine terre et surfaces éco-aménagée (Schéma illustratif)

ARTICLE TOUTES ZONES 7 - STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

Sont admises les possibilités de réalisation suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 300 mètres du terrain d'assiette du projet de construction,
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant :
 - L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation. En cas de parc privé, il devra être situé à moins de 300 mètres du terrain d'assiette du projet de construction
 - L'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.

Pour rappel, lorsqu'une place de stationnement a été comptabilisées dans un autre projet, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.

Les dimensions des places doivent être au minimum (hors zone de manœuvre et ponctuellement éléments de structure) :

- Pour les places « standards » extérieures de : au minimum 5,00 mètres de longueur x 2,50 mètres de largeur
- Pour les places en garage/box et places cloisonnées (fermée sur 3 côtés) : au minimum 6 mètres de longueur x 3 mètres de largeur

Les places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation. Les places commandées sont interdites.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement

REGLES DE CALCULS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.

Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement total ou partiel de destination d'une construction existante (donc hors cas de démolition-reconstruction), la règle régissant la future destination s'applique aux surfaces concernées par cette modification.

La règle s'applique en cas de création de surface de plancher en prenant la surface créée comme assiette de calcul, et aussi en cas de changement de destination.

En cas d'extension d'un bâtiment existant (sans création de nouveau logement) aucune place supplémentaire ne sera exigible.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE TOUTES ZONES 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ ACCES

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou chemins ruraux, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

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

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

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

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

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour les routes départementales hors agglomération et les routes communales, si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les portails d'accès doivent être évités. Dans le cas où il est impératif de mettre en place un portail, il doit être implanté de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

8-2/ VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. La largeur de plateforme ne pouvant être inférieure à 5 m.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déneigement) de faire demi-tour.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Dans tous les cas, les voies privées nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur.

L'emploi de matériaux perméables est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons.

Cas particulier :

En cas d'existence au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

ARTICLE TOUTES ZONES 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (pièce n°4-3).

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

9.2/ EAUX USEES

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, sont seuls admis les réhabilitations et aménagement de construction existantes que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3).

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de la création de ce dernier.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Se référer au schéma directeur des eaux pluviales, les annexes et le zonage, et la notice technique pour calculer le volume de stockage minimal.

Le rejet direct des eaux pluviales est interdit que ce soit en surface ou en profondeur. Les écoulements de surface doivent être collectés et stockés de façon à ne pas circuler en dehors de l'assiette du tènement foncier

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration, noue paysagère,...) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

L'ensemble du dispositif de gestion des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions du SDGEP (Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales) d'Annemasse les Voirons Agglomération en vigueur.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

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

9-5/ ORDURES MENAGERES

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire. Un emplacement devra être prévu pour le stationnement des camions en bord de voie, en dehors de l'emprise publique.

Afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau, les possibilités de mutualisation des points de collecte devront être étudiées.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Les locaux doivent être clos et couverts et bénéficier d'une intégration paysagère (haies). En cas de réalisation d'une aire de dépose des ordures ménagères les jours de collecte, celle-ci devra être masquée par une haie.

En cas de conteneurs enterrés ou semi-enterrés en bord de voie, ceux-ci devront être entourés d'une clôture. Ces conteneurs seront implantés à distance des baies et ouvertures des constructions existantes et à bâtir.

TITRE 3

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

1. ESPACES AGRICOLES A PERENNISER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 CU

Seules les activités agricoles sont autorisées dans ces zones.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement :

- Toute construction à usage d'habitation est interdite, à l'exception des logements de fonction strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les bâtiments agricoles et leurs annexes peuvent être construits sous réserve de leur nécessité avérée pour l'exploitation et d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.
- Les serres agricoles, hangars, silos et autres installations directement liées à la production agricole sont autorisés.
- Les infrastructures liées à la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, biogaz/méthanisation) sont admises sous condition qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la vocation des sols.

Tout usage de ces espaces à des fins de jardins d'agrément est interdit.

L'implantation de toute activité industrielle, commerciale ou de loisirs non liée à l'agriculture est interdite.

L'ouverture de carrières, le remblaiement et les dépôts de matériaux non liés à l'exploitation agricole sont proscrits.

Les infrastructures photovoltaïques au sol sont interdites.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

2. PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU

Dans les plages agraires d'intérêt paysager, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, sont seuls admis :

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

3. SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 CU

Ces espaces devront conserver un caractère végétal ou être restauré.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables.
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et des arbustes compris dans ces périmètres sont interdits, sauf lorsqu'il s'agit d'espèces envahissantes ou inadaptées (Renouée du Japon, Robinier faux-acacias ...). Ils pourront dans ce cas être remplacés par des essences locales et en adaptation aux changements climatiques.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages et coupes à blanc des arbres et arbustes sont autorisés uniquement en lien avec les travaux suivants :

- Travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;
- Travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;
- Travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;
- Travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs ;
- Travaux nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Sont interdit :

- Tout remblai, déblai et tout dépôt de matériaux.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.h du CU.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

4. SECTEURS DES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 CU

Au sein des secteurs des corridors écologiques identifiés au titre du L151-23 du CU

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à leur fonctionnement écologique est interdite.

Sous réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des corridors et de ne pas être incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières, les travaux suivants sont autorisés :

- Les travaux et installations nécessaires à la prévention des risques naturels, sous réserve de minimiser l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration paysagère.
- Les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les plantations et travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires aux constructions autorisées.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants (terrestres, aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements, sous réserve qu'ils :
 - o Ne soient pas situés dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés au titre du L 113-1 du CU sauf dérogation spécifique,
 - o Qu'ils soient situés dans les secteurs de pelouses sèches identifiés au titre du L151-23 du CU.

Tout projet ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine naturel ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23.h du Code de l'Urbanisme.

5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 CU

Les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, sont admis à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés identifiés à l'article L113-1 du CU.

Les espaces boisés classés, figurant au règlement graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (mortier, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus au CU.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

6. SECTEURS BOISES A PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 ET LINEAIRES ARBORÉS A PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les SECTEURS BOISES A PRESERVER et les LINÉAIRES ARBORÉS identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des boisements sont soumis à déclaration préalable ; les coupes sont admises à condition que le boisement reste fonctionnel sur le plan écologique, que la perception paysagère ne soit pas altérée, et que la coupe ne dépasse pas le tiers des arbres matures et la coupe doit être répartie uniformément.
- les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- les coupes de bois sont autorisées conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS validé par le ministère de l'agriculture) pour la forêt privée. Les coupes suivantes seront dispensées de déclaration préalable :
 - o Les parcelles bénéficiant d'un document de gestion Plan Simple de gestion (PSG), Code de Bonne Pratique Sylvicole (CBPS) ou Règlement Type de Gestion (RTG).
 - o Les parcelles portant un peuplement en impasse sylvicole (définie comme un état de santé des arbres fortement compromis et/ou par une absence de régénération naturelle en quantité suffisante)
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
 - o si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
 - o dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

7. PELOUSES SÈCHES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 CU

Pour les pelouses sèches protégées au titre de l'article L.151-23 du CU :

Toutes constructions, occupations et utilisation du sol pouvant détruire les milieux naturels sont interdites.

Les affouillements et exhaussements sols, les dépôts de toute nature sont interdits.

Seuls sont autorisés :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale,
- Les clôtures perméables à la petite et moyenne faune de type agricole,
- Les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire,

PREScriptions GRAPHIQUES SPECIFIQUES

qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune, et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent,

- Les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Tout nouvel aménagement dans une bande de 15 mètres au-delà des limites de la zone réglementée au titre du L 151-23 du CU ne doit pas créer de dysfonctionnement du milieu écologique.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

8. ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 CU

Au sein des secteurs de zones humides identifiés au titre du L151-23 du CU :

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible de détruire ou de modifier ces espaces est interdite, conformément aux articles L.211-1 et R.211-108 du CE. Ces interdictions s'appliquent également aux espèces protégées qui s'y développent, en vertu des articles L.411-1 et L.411-2 du même code.

Par exception, sont autorisés, sous réserve qu'ils visent à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et la biodiversité associée, les travaux suivants :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ainsi que ceux favorisant la conservation des habitats naturels et le maintien des dynamiques écologiques,
- Les plantations d'essences locales, à condition qu'elles n'impliquent ni remaniement des sols ni drainage localisé,
- Les clôtures sans soubassement permettant la perméabilité à la faune.
- L'entretien et la réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (terrestres, aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles
- Les aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, scientifique ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- Les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels,

En l'absence d'alternative de moindres impacts avéré, toute atteinte à une zone humide doit être compensée par des mesures au titre du CE.

Les constructions d'équipements techniques (routes, ponts, passerelles, etc.), situés au-dessus des zones humides sont autorisées, sous réserve de ne pas impacter directement ou indirectement le fonctionnement écologique et hydrologique de ces milieux.

Tout nouvel aménagement dans une bande de 15 mètres au-delà des limites de la zone réglementée au titre du L 151-23 du CU ne doit pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques (pièce 5).

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

9. BATIS ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU

Pour le bâti et les ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 CU :

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29 du CU

Sont admis :

- **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes**, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de :
 - de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction,
 - conserver l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- **les extensions volumétriques** des bâtiments, aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - si ces extensions ne compromettent pas la qualité patrimoniale ou architecture du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.
- **les annexes, accolées ou non**, sont autorisées, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
 - ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m.
 - ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
 - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- **Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés **en toiture**.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique patrimoniale (pièce 5).

10. PETIT PATRIMOINE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU

Pour les éléments de petit patrimoine bâti (tels que les croix, oratoires, fontaines, bassins, lavoirs, bornes, etc.) identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments repérés doivent être **conservés en l'état**, sauf dégradation avérée.
- Toute intervention susceptible de modifier leur aspect, leur implantation, leur gabarit ou leur fonction est soumise à **déclaration préalable**.
- Sont autorisés les travaux de :
 - **restauration ou de consolidation** à l'identique,
 - **nettoyage ou remise en valeur** respectant les matériaux et techniques traditionnels,

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

- **valorisation paysagère** de l'environnement immédiat, sous réserve de préservation de l'intégrité de l'élément patrimonial.
 - Toute **démolition, déplacement, dégradation** de ces éléments est interdite, sauf pour nécessité de sécurité publique dûment justifiée.
 - **L'ajout d'éléments contemporains** (clôture, signalétique, câblage, etc.) n'est autorisé que s'il respecte la lisibilité de l'élément protégé et ne porte pas atteinte à son caractère patrimonial.
- Se référer complémentairement à l'OAP thématique 4 – OAP PATRIMONIALE (pièce n°5-2).*

11. CONES DE VUE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU

Dans les cônes de vue identifiés au titre de l'article L151-19 CU :

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

Se référer complémentairement à l'OAP thématique 4 – OAP PATRIMONIALE (pièce n°5-2).

12. BATIMENTS A DEMOLIR IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-10 CU

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-10 CU, aucun permis de construire ne peut être accordé sans la démolition préalable des bâtiments existants et identifié au règlement graphique afin de permettre l'amélioration du cadre bâti et paysager.

13. SECTEURS SOUMIS A RISQUES NATURELS FORTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34-1° CU

Dans les **secteurs soumis à risques naturels forts** (secteurs concernés par les risques forts du PPR-plans de prévention des risques) et **repérés au titre de l'article R151-34-1°** du Code de l'Urbanisme, il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 de la zone.

14. SECTEURS SOUMIS A RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34-1° CU

Sont admis, dans l'ensemble des zones U, AU, A et N sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, et des divers réseaux y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone non aedificandi et non sylvandi. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou règlementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

Toutefois, la mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

Dans tous les cas, toute construction devra respecter un recul de 6 m par rapport à l'axe de la canalisation de gaz.

15. LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 CU

Au droit du linéaire de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Le changement de destination des locaux **à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de services, de bureaux, ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ou service public**, et situé en **rez-de-chaussée est interdit**.
- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface destinée à l'une des sous destinations listées au 1^{er} alinéa, le bâtiment après aménagement ou reconstruction devra proposer une surface destinée à l'une des sous destinations listées au 1^{er} alinéa, au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement.
- Le changement de destination, vers une destination autre que celles mentionnées au 1^{er} aliéna, est **interdit pendant les 3 années** suivant la cessation d'activité.

16. SENTIERS ET ITINERAIRES PIETONNIERS ET/OU CYCLABLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers

Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

17. MIXITÉ SOCIALE

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.

I.1 SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15

Modalités d'application pour l'ensemble des règles de mixité sociale :

- Les règles de mixité sociale s'appliquent aux programmes de constructions à usage d'habitation, c'est-à-dire aux programmes comportant des logements et/ou des hébergements.
- Il est précisé qu'est considéré comme un programme de constructions à usage d'habitation, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans, ou par le maître d'ouvrage sur un secteur contigu.
- Le pourcentage de logements sociaux pérennes s'entend en nombre de logements/hébergements et en surface de plancher.
- Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.
- En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1/ EN SECTEURS UA, UB2, UB3, UC

En dehors des secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

- tout programme de logement comportant de plus de six logements ou de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher de logement devra comporter au minimum :
 - **35%** de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
- Lorsque le programme de logement comporte de plus de 26 logements, il devra comporter au minimum :
 - **33%** de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
 - **33%** de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

2/ DANS LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE DEFINIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-15 SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

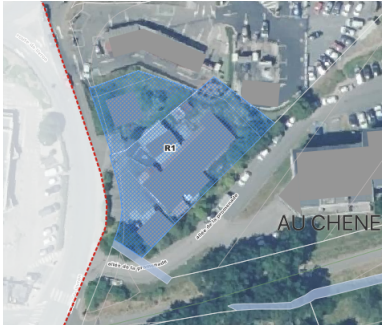
Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au règlement graphique, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements sociaux pérennes. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N°OAP	Secteurs	Détail de la règle
1	Centre bourg	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
2	Chemin de l'Église	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
6	Collonges	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
7	Corbaix	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
8	Route de la Fougonne	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
9	Route de Monthoux Sud	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 50% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
10	Route de Taninges	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
11	Route de Hauteville	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
12	Allée des Écureuils	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
13	Soladret	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 50% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
14	Vernan	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 35% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

I.2 EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41-4° DU CODE DE L'URBANISME

Ces emplacements réservés sont délimités au règlement graphique. Les programmes retenus sont les suivants :

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Programme de logement
R1	Livron 	Commune	100% logements sociaux pérennes dont au moins 70 % de logements locatif sociaux pérennes pour un programme d'environ 21 logements
R2	Route de Taninges 	Commune	Au moins 33 % de logements en accession sociale pérenne pour un programme d'environ 25 logements
R3	Chemin des Carrés 	Commune	100% logements locatif sociaux pérennes pour un programme d'environ 8 logements (Cf. OAP 3)
R4	Route des Écoles 	Commune	100% logements locatif sociaux pérennes pour un programme d'environ 20 logements

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

18. LES EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Emprise indicative
01	Aménagement et sécurisation du chemin des Fontaines et réaménagement des abords de la Gélène	Commune	2547 m²
02	Aménagement et sécurisation de l'entrée de ville aux abords du carrefour avenue de l'Europe/route de Bonneville	Commune	641 m²
03	Réalisation d'un cheminement mixte en bordure de la route de Bonneville (RD1205)	Commune	1871 m²
04	Aménagement et sécurisation de la voie verte	AA	145 m²
05	Aménagement et sécurisation du chemin de l'Eglise	Commune	691 m²
06	Création d'un carrefour route du Mont-Blanc, aménagement et sécurisation du chemin de la Pommeraie	Commune	756 m²
07	Aménagement et sécurisation des accès aux équipements sportifs de puis la route du Mont-Blanc et extension des équipements sportifs existants (43, route du Mont-Blanc)	Commune	1022 m²
08	Raccordement des deux portions du chemin rural des Bossules	Commune	180 m²
09	Extension des espaces publics du centre-bourg, aménagement et sécurisation de la desserte du lieudit "Les Poses"	Commune	199 m²
10	Projet d'équipement scolaire Hauteville et confortement de l'espace public avec des équipements publics et/ou d'intérêt général, des aires de stationnement (impasse du Môle)...	Commune	1229 m²
11	Aménagement et sécurisation de la route de Livron	Commune	8136 m²
12	Aménagement et sécurisation du chemin du Belvédère	Commune	4319 m²
13	Aménagement et sécurisation du chemin des Huches	Commune	1092 m²
14	Réalisation de réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales	AA	820 m²
15	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux (route de Corly/groupe scolaire F. Dolto)	Commune	1255 m²
16	Aménagement et sécurisation d'un cheminement doux (chemin du Champ de l'Herse)	Commune	563 m²
17	Aménagement d'une voie mixte piéton/cycle et des abords de la Gélène entre le carrefour de Livron au lieudit "Au Chênet" et le groupe scolaire Françoise Dolto au lieudit "La Venne Ouest"	Commune	25050 m²
18	Projet d'équipement publics et d'extension du groupe scolaire à Collonges	Commune	671 m²
19	Aménagement et sécurisation des route de Collonges et Hauteville en lien avec la création d'une liaison douce	Commune	12234 m²
20	Aménagement et sécurisation de la route de la Colline	Commune	126 m²
21	Extension des équipements publics (LPP - 11 et 13, chemin des Clus)	Commune	1995 m²
22	Maîtrise foncière en vue de la valorisation du parc du Château du chemin de l'Eglise	Commune	37810 m²
23	Évolution du complexe sportif	Commune	1634 m²
24	Aménagement d'une aire de stationnement sur le chemin de l'Eglise	Commune	1084 m²
25	Aménagement d'une liaison en cheminement piéton/cycle entre le chemin des Charmilles, le complexe sportif et la route du Mont-Blanc	Commune	1497 m²
26	Aménagement d'une liaison entre le chemin des Grands-Champs et la route de Livron	Commune	606 m²
27	Aménagement d'une liaison modes actifs entre le chemin du Bry et le Nantet/Eglise/jardin des fleurs	Commune	250 m²
28	Extension du groupe scolaire Françoise Dolto et aménagement des abords	Commune	982 m²
29	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	81 m²

19. LES SERVITUDE DE LOCALISATION DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 CU

Sur le périmètre de l'OAP de Collonges, une **servitude de localisation S1** est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de constructions devront prendre en considération le projet d'une coulée verte paysagère et de maillage piétonnier ouvert au public en cœur d'îlot.

TITRE 4

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA/UB2/UB3/UC/UD/UDM

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La zone U comprend les secteurs :

Zone Ua : Secteur de confortement des principales centralités avec mixité de fonctions. Il s'agit d'un secteur de confortement des principales centralités de la commune :

- Le centre-bourg ;
- La centralité de bas Monthoux

Les dispositions réglementaires sont incitatives à la densité urbaine et à la mixité des fonctions.

Zone Ub : Secteur urbain à vocation dominante d'habitat de forte densité. Il s'agit de définir un cadre réglementaire adapté aux formes urbaines et aux gabarits en présence avec pour objectifs :

- Le développement des fonctions résidentielles
- La recherche d'une densification verticale
- La conservation des espaces verts pour la qualité du cadre de vie
- L'encadrement des reculs

La zone Ub distingue deux secteurs :

- **Secteur Ub2 : secteur pouvant accueillir des logements collectifs R+2+C ou A**
- **Secteur Ub3, secteur pouvant accueillir des logements collectifs R+3+C ou A ;** la hauteur des constructions permettra d'adapter les projets à la topographie du terrain.

Zone Uc : Secteur urbains à vocation dominante d'habitat de moyenne densité. Il s'agit d'encadrer la densification avec des formes intermédiaires de type logements intermédiaires ou petits collectifs R+1+C ou A.

Zone Ud : Secteur à dominante d'habitat de faible densité. Il s'agit de préserver le caractère résidentiel et pavillonnaires et de tenir compte des espaces sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques.

Zone Udm : Secteur à dominante d'habitat de faible densité, de la "colline habitée". Il s'agit de préserver le caractère résidentiel et pavillonnaires, de permettre le maintien du caractère aéré et végétalisé de la colline ainsi que de préserver la trame verte.



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentirement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ARTICLE U 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	Ua	Ub2/ Ub3	Uc	Ud	Udm
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I
HABITAT	Logement	C	C	C	A	A
	Hébergement	A	A	A	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	C	C	I	I	I
	Restauration	C	C	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	I	I
	Hôtels	A	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	A	I	I	I	I
	Cinéma	A	I	I		I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A	I	I	I
	Équipements sportifs	A	A	I	I	I
	Lieux de culte	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	C	C	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I
	Bureau	A	A	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I

ARTICLE U 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble des zones U à vocation principale d'habitat, les installations suivantes :

- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les annexes fonctionnelles ayant les caractéristiques de constructions précaires, préfabriquées et/ou modulaires, de caissons métalliques (de type containers), ... sauf dans le cadre d'une opération de construction et/ou d'aménagement, et dans la limite de la durée légale du chantier,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages et aires de stationnement collectifs de caravanes,
- les aires de stationnement de véhicules particuliers indépendantes d'une opération de logements (hors stationnements affectés à un équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que ceux affectés aux commerces),
- l'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R.111-37 du CU,
- les activités de camping et de caravanage, .
- L'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement de golf,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2-2/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les **nouvelles constructions principales** devront faire l'objet d'une étude hydro-pédo-géologique pour caractériser le risque de remontée de nappe.

Les **affouillements et exhaussements du sol** ne sont admis que s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

SOUS DESTINATIONS	CONDITIONS
Logement	<u>Secteurs Ua, Ub2, Ub3, Uc, Ud, Udm :</u> - Les constructions nouvelles et les évolutions des constructions existantes sont admises sous réserve du respect des règles du présent règlement. <u>Secteurs Ua, Ub2, Ub3, Uc :</u> - Les constructions nouvelles sont admises sous réserve de réaliser des caves de 4 m² par logement.
Artisanat et de commerce de détail	<u>Secteur Ua :</u> - Les constructions à usage de commerces et d'artisanat de détail sont admises aux conditions cumulatives suivantes : - o leur surface de plancher est inférieure 400m². - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte. - Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité. <u>Secteur Ub2, Ub3 :</u> - Les évolutions des locaux de commerces et d'artisanat de détail existants sont admises notamment leurs extensions et rénovations, aux conditions cumulatives suivantes : - o leur surface de plancher est inférieure 400m². - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.
Restauration	<u>Secteurs Ua, Ub2 et Ub3 :</u> - Les constructions à usage de restauration sont admises sous réserve de la possibilité de réaliser les places de stationnement exigées au présent règlement.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Secteur Ua :</u> - Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises aux conditions cumulatives suivantes : - o leur surface de plancher est inférieure 400m². - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte. <u>Secteur Ub2, Ub3 et Uc :</u> - Les évolutions des locaux d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants sont admises notamment leurs extensions et rénovations, aux conditions cumulatives suivantes : - o leur surface de plancher est inférieure 400m². - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.
Industrie	<u>Secteur Ua, Ub2 et Ub3 :</u> - Les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes sont admises dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

ARTICLE U 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Voir « Titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques »

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Voir « Titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques »

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU AUX VOIES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Ua – OAP 1 (centre bourg)	L'implantation est libre ; l'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'OAP sectorielle n°1.
Ua Ub2/Ub3 Uc Ud / Udm	Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de : - 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur
Ub2/Ub3 Uc Ud / Udm	La surface des reculs doit être végétalisée et plantée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.

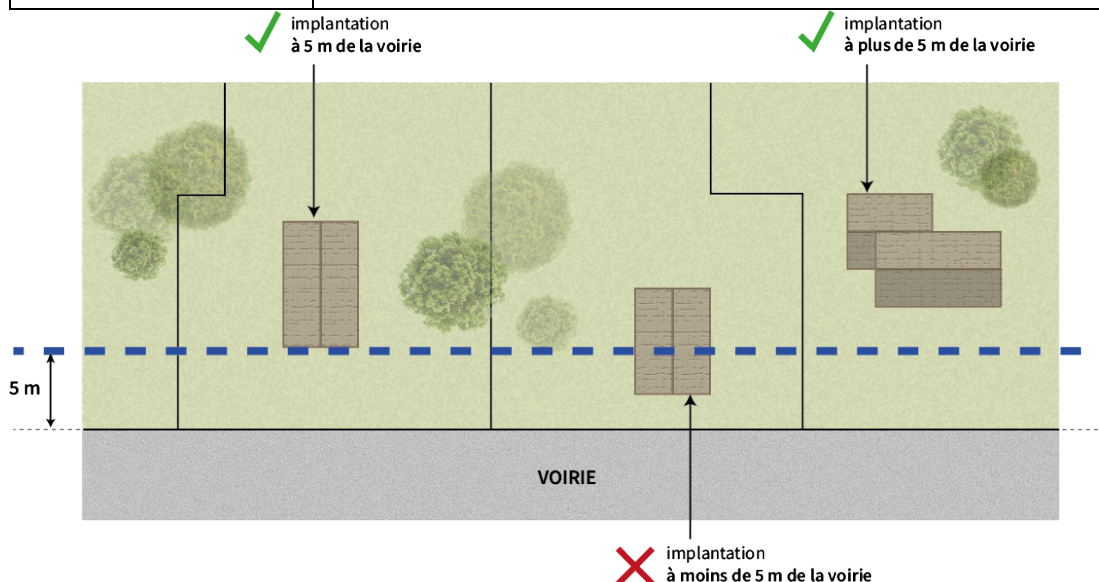


Figure 27 - Recul par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer

TOUTEFOIS Route du Mont-Blanc, Route de Collonges, Route de Hauteville et Route de Taninges : le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

Les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux propriétés voisines.

Le long de la RD1205 (route de Bonneville) :

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la RD1205 (route de Bonneville), hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

Ua	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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
Ub2/Ub3	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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Uc Ud / Udm	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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
Ua Ub2/Ub3	Lorsque la limite séparative constitue également la limite de la zone d'implantation du projet, le recul est porté à 8 m de la limite séparative concernée.

Limite séparative

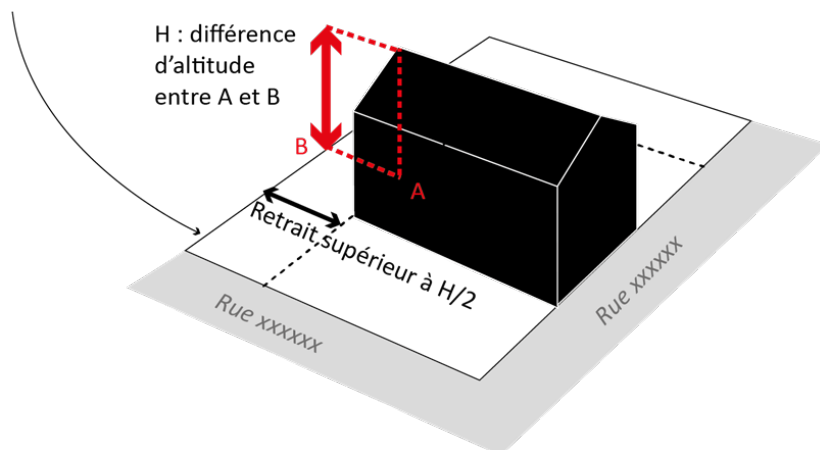


Figure 28 - Schéma du principe recul $d > h/2$

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne (sauf si la limite séparative constitue la limite de zone),
- construction ou reconstruction en « dent creuse » au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 3 ou 4 m (selon la zone ou le secteur considéré). Les façades sur rue des constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée des façades des annexes, sur la limite séparative, ne dépasse pas 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 des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade d'annexe ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.
- les rampes d'accès aux sous-sols

Les constructions et installations sont admises entre 2 et 4 m dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux propriétés voisines.
- Les sous-sols des constructions

Les **affouillements** sont admis jusqu'en limites séparatives à condition de mettre en œuvre des dispositifs de retenue des terres dans la limite de 1,5 m de hauteur. Les **exhaussements de terres** sont interdits dans la bande entre 0 et 2 m des limites séparatives.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

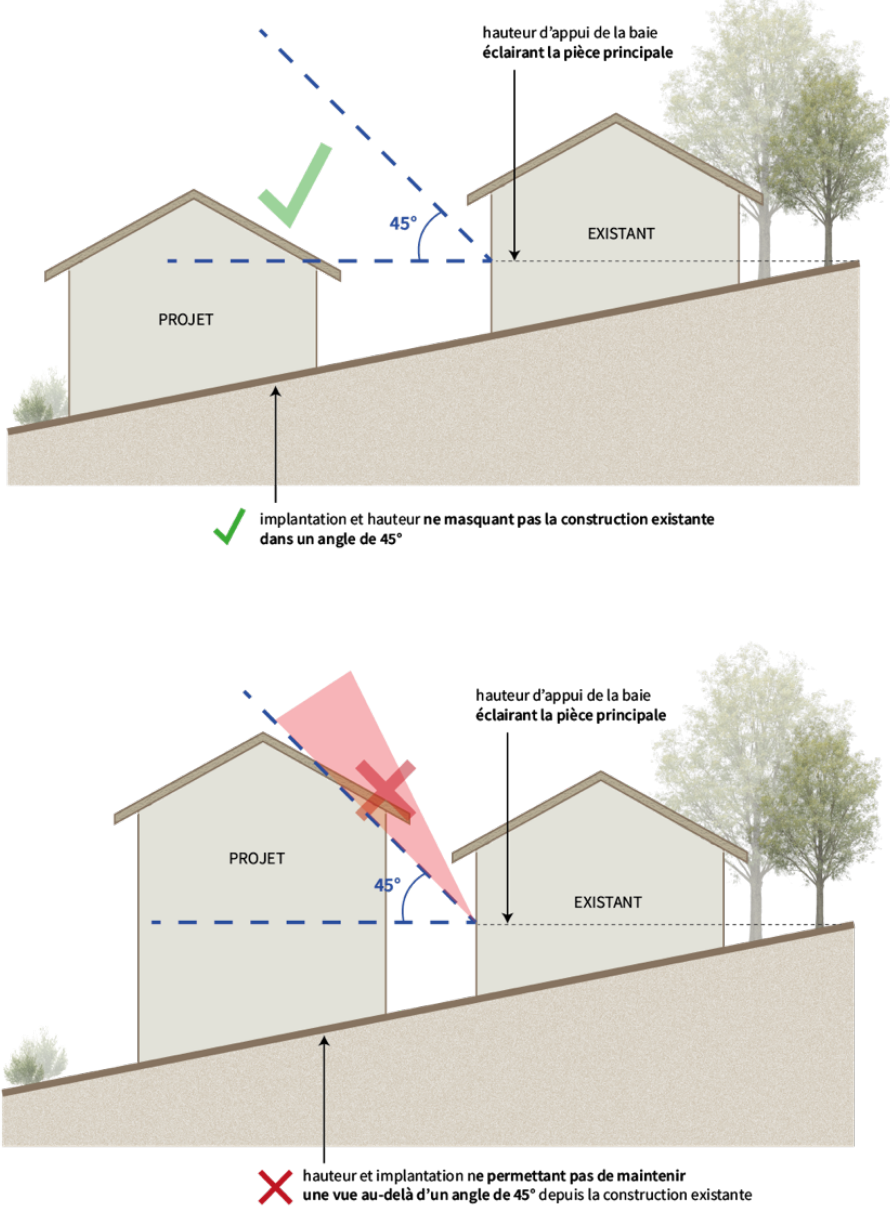
Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4-3-1- REGLE GENERALE

Ua Ub2/Ub3 Uc	Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de 8 mètres entre elles, en tout point de la construction. Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue au-dessus d'un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.
--	---

	 Figure 29 – Recul entre constructions
Ud	Deux bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimale de 8 mètres, éléments de débord inclus.
Udm	Deux bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimale de 14 mètres, éléments de débord inclus.

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions accolées.

Ces règles ne s'appliquent ni entre une piscine/spa et la construction principale, ni entre annexes, ni entre une annexe non accolée et la construction principale.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Nomenclature utilisée :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- AT : attique (avec un seul niveau ou comble non aménageable)
- AT avec TPV : attique (avec un seul niveau et doté d'une Toiture Plate Végétalisée (TPV))

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

Ua	RDC/RDCS +2+C ou AT dans la limite de 15 m. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur est limitée à 12 m. Toutefois, dans le périmètre de l'OAP n°1 – centre-bourg, la hauteur maximum est portée à RDC/RDCS+3+C ou AT dans la limite de 18 m.
Ub3	RDC/RDCS+3+C ou AT dans la limite de 18 m. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur est limitée à 15 m.
Ub2	RDC/RDCS +2+C ou AT dans la limite de 15 m. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur est limitée à 12 m.
Uc	RDC/RDCS+1+C ou AT avec TPV dans la limite de 9 m En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur est limitée à 7 m.
Ud Udm	RDC/RDCS+1+C dans la limite de 9 m. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur est limitée à 7 m.

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine, de gabarits et d'épannelage définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m au faîtage.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment existant et édifié régulièrement, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation commerciale, artisanale de détail, d'activité de service, d'équipements public, la hauteur pourra être majorée de 1 m pour des raisons techniques.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne doit pas dépasser :

Ua	0,40
Ub3	0,35
Ub2	0,30
Uc	0,25
Ud	0,20
Udm	0,15

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

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

- À destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Repérées ou situées au sein des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE U 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce présent article ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ IMPLANTATION ET VOLUMES

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains. Ils sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Les affouillements sont admis en limite de propriétés dans la limite de 1,50m de profondeur.

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 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces encrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent 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 d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des articles 5-2 et 5-3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

5.2.1/ LONGUEUR DE FAÇADES :

Ua	La longueur des façades ne peut excéder 40 mètres. La longueur des façades pourra être portée à 50 m, en présence de commerces de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments.
Ub2 / Ub3	La longueur des façades ne peut excéder 40 mètres.
Uc	La longueur des façades ne peut excéder 30 mètres.
Ud / Udm	Non réglementé

5.2.2/ ASPECT :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

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

Les balcons doivent présenter des garde-corps plein ou d'aspect opaque, dans les opérations comportant plus de 2 logements.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Pour les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, il est recommandé que ces dispositifs ne soient être visibles depuis le domaine public et être implantés au plus près de la ou des construction(s).

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-3/ ASPECT DES TOITURES

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières ainsi qu'aux couvertures de piscine et aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions, y compris végétalisées et hors toitures terrasses, doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,50 m sur toutes les faces du bâtiment.

Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées.

5.3.1/ FORME ET VOLUME DES TOITURES

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%. 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 aménageables. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30 %.

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

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction considérée.

En zone Ua :

- Les toitures seront obligatoirement à 2 pans ou combinaison de 2 pans.
- Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont interdites.

Dans les périmètres de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les constructions doivent comprendre une toiture à pans.

5.3.2/ COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures de type « bac acier » sont admises pour les abris de voiture.

Les toitures plates ou à faible pente doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Le règlement n'impose pas d'obligation de végétalisation des toitures plates ou à faible pente pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux, il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-4/ CLOTURES

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m, à laquelle peut être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des portails n'est pas réglementée.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m,

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'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent 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.

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE U 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

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.

Les arbres de moyenne et haute tige existants seront préservés, dans la mesure du possible.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et aux paysages locaux sont exigés.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

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

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 8 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 8 places de stationnement commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation

topographique. Toute construction ou installation devra respecter un recul de 10 m par rapport au sommet des berges.

De plus, pour toute opération de plus de 6 logements : un ou des espaces à usage collectif (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...), avec un traitement paysager, doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :

Ua	35% dont 15% d'espaces verts de pleine terre
Ub2	50% dont 25% d'espaces verts de pleine terre
Ub3	35%
Uc	55%
Ud	60%
Udm	60%

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture végétalisée, cette installation doit être considérée comme neutre vis-à-vis du CBS.

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux constructions repérées ou situées au sein des **périmètres de bâtis et ensemble patrimoniaux** repérés au titre de l'article L151-19, y compris leur réhabilitation ou extension.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES PERMEABLES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à un pourcentage de la superficie du tènement foncier. La part de ces espaces devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisations d'urbanisme, est au minimum de :

Ua	25%
Ub3	25%
Ub2	40%
Uc	45%
Ud	45%
Udm	50%

De plus dans les périmètres d'Espaces Boisés Classés délimités au RG du PLU (pièce n°3 -1), la part d'espace perméable est portée à 65%.

6-4/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable, excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE U 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Sous destination	Règle
Logement Hébergement	Pour toute construction / création de logement : 2 places par logement. Dont : ○ secteurs Ua, Ub, Uc : au moins la moitié des places intégrées dans le volume de la construction pour les opérations/constructions de 25 logements et plus ; ○ secteur Ud, Udm : 1 place couverte. Dans le cas d'une opération/construction d'habitat, il est demandé : - <u>De 1 à 19 logements</u> : 0,6 place visiteur / logement ; - <u>A partir de 20 logements</u> : 0,75 place visiteur / logement.
Artisanat et commerce de détail	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Restauration	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Activité de service où s'effectue accueil du public	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Hôtel et Hébergement touristique	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Commerce de gros	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Cinéma	
Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	
Locaux techniques et industriels publics et assimilés	
Établissements d'enseignement	
Établissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacle	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.
Bureau	

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **périmètres bâtis et ensemble patrimoniaux** (au titre de l'article L151-19), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation, aucun stationnement supplémentaire n'est demandé.

Pour les extensions à destination d'habitat, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

Dans le cadre d'un changement de destination ou d'une démolition reconstruction (à surface de plancher constante), il ne peut être exigé plus de places de stationnement que celles exigées à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si la surface de plancher est majorée, les règles générales s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations de 3 logements et plus : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 place "vélo" 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La **zone UE** correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics liés notamment aux activités d'enseignement public ou privé. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

La zone U comprend les secteurs :

- Un **secteur UE**, correspondant aux secteurs d'équipements
- Un **secteur UEc**, correspondant au secteur du château pour une offre culturelle et de loisirs
- un **secteur UEd**, de gestion de la déchetterie intercommunale.
- un **secteur UEx** dédié aux équipements et installations publiques ou privées liée à l'aérodrome



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentirement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ARTICLE UE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UE 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

ZONE UE : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UE	UEc	UEd	UEx
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
HABITATION	Logement	C	C	I	I
	Hébergement	C	I	I	I
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
	Restauration	I	A	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	I	I
	Hôtels	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	C	C
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	A	A	I	I
	Équipements sportifs	A	I	I	I
	Lieux de culte	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I

ARTICLE UE 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, les installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,5 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Dans l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEd, les installations suivantes :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE ET SES SECTEURS :

- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydro-pédo-géologique pour caractériser le risque de remontée de nappe. Le projet devra prendre en compte les conclusions de l'étude.
- Sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :
 - les **exhaussements et les affouillements de sol** à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

ZONE UE : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

- tous **travaux, aménagements, plantations**, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
- les **installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ;

DANS LA ZONE UE :

- les **annexes** (accolées ou non) des constructions principales ;
- les **logements** dans les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement,
 - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
- les **hébergements** ne sont admis que dans le cas où il s'agit d'hébergements liées à la sphère médicale ou paramédicale et/ou à la sphère sociale et/ou à la sphère scolaire.
- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées :
 - à la sphère médicale ou paramédicale, et/ou à la sphère sociale et/ou à la sphère scolaire ;
 - aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- la gestion des **constructions existantes liées à la sédentarisation des gens du voyage** installés sur le site.
- les **aires de stationnements**, aux conditions suivantes :
 - de faire l'objet d'un traitement paysager,
 - qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, lorsque l'aire de stationnement couvre plus de 1000 m²,
 - que ces aires disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques, lorsque l'aire de stationnement couvre plus de 1000 m².
- les **installations et travaux divers** suivants sont admis :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public jusqu'à 2 hectares

DANS LE SECTEUR UEC :

- les **logements** dans les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - il s'agit de logements proposés à la location touristiques, de type chambre d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme.

ZONE UE : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées :
 - aux activités touristiques, culturelles ou de loisirs.

DANS LE SECTEUR UED UNIQUEMENT :

- Les **constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** sont admises à conditions qu'elles soient liées au fonctionnement de la déchetterie intercommunale.
- Les **travaux et installations** sont admis à conditions qu'ils soient liés au fonctionnement de la déchetterie intercommunale.

DANS LE SECTEUR UEx UNIQUEMENT :

- Les **constructions** des sous-destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont admises à conditions qu'elles soient liées au fonctionnement de l'activité aéroportuaire existante de l'aérodrome d'Annemasse.
- Les **travaux et installations** sont admis à conditions qu'ils soient liés au fonctionnement de l'activité aéroportuaire existante de l'aérodrome d'Annemasse.

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU AUX VOIES

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations peuvent s'implanter **sans condition de recul**.

TOUTEFOIS Route du Mont-Blanc, Route de Collonges, Route de Hauteville et Route de Taninges : le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

Les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE

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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), **sans pouvoir être inférieure à 3 m**.

4-2-2- REGLE ALTERNATIVE

L'implantation entre 0 et 3 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée des façades des annexes, sur la limite séparative, ne dépasse pas 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 des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade d'annexe ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

ZONE UE : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

- les rampes d'accès aux sous-sols

L'implantation entre 2 et 3 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux propriétés voisines.
- Les sous-sols des constructions

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4-3-1- REGLE GENERALE

Non réglementé.

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

Sous réserve de servitudes particulières d'urbanisme (servitudes aéronautiques, ...), la hauteur maximale des constructions et installations doit être adaptée à l'environnement existant et est limitée à 10 m.

Cette disposition concerne également :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations ;
- les constructions et installations à usages de service public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, toute opération doit prendre en compte les principes de forme urbaine, de gabarits et d'épannelage définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Non réglementé.

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également aux OAP thématiques (pièce n°5-2).

En outre, conformément à l'article R111-27 CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

5-1/ ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère et l'intérêt du bâti.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, le mobilier urbain n'est pas concerné par ces dispositions.

5-2/ IMPLANTATION

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

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

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

COMPOSITION

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

TEINTES

La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage, devront être compatibles et en harmonie avec les bâtiments environnants.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

HAUTEUR :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 m comportant ou non un mur bahut.

En cas de mur-bahut, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Ce dernier devra présenter des dispositifs assurant la perméabilité pour la petite faune.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Indépendamment des règles déclinées ci-dessus, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

6-1-1- REGLE GENERALE

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans l'OAP transversale (pièce n°5-2), ainsi que, le cas échéant, de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

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.

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 et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

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

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'aménagement des espaces collectifs définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :

- **secteur UE** : 20%
- **secteur UEc** : 20%
- **secteur UEd** : non réglementé
- **secteur UEx** : 20%

En outre, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP.

ZONE UE : Zone d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

Pour tout projet le respect du règlement du schéma directeur des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du bâti existant sur l'unité foncière du projet dans le zonage constructible

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé

6-3/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Pour le stationnement en sous-sol, les voies de circulation doivent observer une largeur de 6 mètres minimum au droit des places de stationnement.

Pour les logements, se référer à la zone Ua d'habitat.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

Pour les bâtiments à destination de logements de plus de 2 logements : il est exigé un local spécifique clos, couvert et facile d'accès. Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer au Plan de Déplacement Urbain et à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation de gestion et de développement des activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement, et à leurs spécificités.

Au sein de la zone UX, à vocation spécifique de développement d'activités artisanales et de services, est identifié, à l'appui des orientations du PADD :

- **secteur UX**, correspondant à l'accueil d'activités artisanales et industrielles
- **secteur UXb**, correspondant à l'accueil d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **secteur UXc**, correspondant à l'accueil d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'activités commerciales
- **secteur UXd**, correspondant à l'accueil d'activités commerciales admettant uniquement l'évolution des activités existantes
- **secteur UXe**, correspondant à l'accueil d'activités de services admettant uniquement l'évolution des activités existantes
- **secteur UXl**, correspondant à l'accueil d'activités de services liées aux loisirs
- **secteur UXg : Secteur de gestion de l'existant.** Il s'agit d'acter le caractère bâti du secteur et de permettre uniquement la gestion de l'existant. Cette zone propose des dispositions proches de celle du bâti diffus en zone A et N.



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ZONE UX : Zone d'activités

ARTICLE UX 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UX 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UX	UXb	UXc	UXd	UXe	UXl	UXg
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I	I
HABITATION	Logement	C	C	C	C	C	C	C
	Hébergement	I	I	I	I	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	C	C	I	I	I
	Restauration	C	I	C	I	I	C	I
	Commerce de gros	A	I	A	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	A	C	C	C	C	C
	Hôtels	I	I	I	I	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	A	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	I	C
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	I	C
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I	I	I	A	I
	Lieux de culte	I	I	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	A	I	C

ZONE UX : Zone d'activités

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	UX	UXb	UXc	UXd	UXe	UXl	UXg
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	A	I	I	I	I	I	C
	Entrepôt	A	A	I	I	I	I	C
	Bureau	I	A	I	A	A	A	C
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I

ARTICLE UX 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UX, les installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,5 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

ZONE UX : Zone d'activités

2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

LES USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET LES INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS :

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

- les **exhaussements et les affouillements de sol** à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- tous **travaux, aménagements, plantations**, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
- les **installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition d'être justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ;
- les **aires de stationnements ouvertes au public**, aux conditions suivantes :
 - de faire l'objet d'un traitement paysager,
 - qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, lorsque l'aire de stationnement couvre plus de 1000 m²,
 - que ces aires disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques, lorsque l'aire de stationnement couvre plus de 1000 m².

CONDITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS SELON LEURS SOUS DESTINATIONS :

Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydro-pédo-géologique pour caractériser le risque de remontée de nappe. Le projet devra prendre en compte les conclusions de l'étude.

SOUS DESTINATIONS	CONDITIONS
Logement	Les constructions à usage de logement, dans la mesure où : • elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...), dans la limite de 100 m² de surface de plancher (SDP), par bâtiment d'activité ; • elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement. • 1 logement maximum par tènement foncier appartenant à un même propriétaire ; • Le logement représente 10% maximum de la surface de plancher du bâtiment d'activité. L'extension des constructions existantes à usage de logement dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et 50 m² de surface de plancher. Sont également autorisées les constructions annexes liées à celles-ci dans la limite de 2 annexes par logement. <u>Secteurs UXg :</u> - Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

ZONE UX : Zone d'activités

	- Pour les constructions existantes à usage d'habitation : - o <u>la réhabilitation, rénovation et création de surface de plancher dans le volume existant</u> des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5. - o <u>l'extension des constructions principales existantes</u> est admises dans la limite maximum de 50 m² de la surface de plancher existante (à compter de la date d'approbation de la révision n°2 du PLU du 07 juillet 2016) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence. - o <u>les annexes</u> (accolées ou non) des constructions existantes sont limitées à 2 annexes maximum (dont 1 annexe non accolée au maximum) qui seront d'une superficie cumulée de 50 m² d'emprise au sol et une piscine. En cas d'annexe non accolée, cette dernière devra être située à moins de 20 m de la construction principale et dans la zone UXg, le cas échéant. - o <u>l'aménagement, avec ou sans changement de destination</u> des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants). - o <u>les changements de destination des constructions existantes</u> (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) uniquement vers le logement, tout en restant compatibles avec les équipements et services existants.
Artisanat et commerce de détail	Secteur UXc Ne sont admis que les commerces et ensembles commerciaux dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² de surface de plancher et répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels. Secteur UXd N'est admise que l'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes dont le cumul respecte un maximum de - 150 m² et 15% de la surface de vente initiale pour les commerces dont la surface de vente initiale est inférieure ou égal à 2000 m² ; - 250 m² et 10% de la surface de vente initiale pour les commerces dont la surface de vente initiale est supérieure à 2000 m².
Restauration	Secteur UX et Uxl La restauration est possible à condition de répondre aux besoins de fonctionnement des activités implantées sur la zone. Secteur UXc La restauration est possible à condition de répondre à un besoin de fonctionnement complémentaire à la vocation commerciale.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Secteurs UXc, UXd et UXe N'est admise que l'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes dont le cumul respecte un maximum de - 150 m² et 15% de la surface de vente initiale pour les activités dont la surface de vente initiale est inférieure ou égal à 2000 m² ;

ZONE UX : Zone d'activités

	250 m² et 10% de la surface de vente initiale pour les activités dont la surface de vente initiale est supérieure à 2000 m². Secteur UXl Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve d'être liées au pôle d'activités de loisirs existants. Secteur UXg Est seule admise l'exploitation des activités en place, sans extension des constructions existantes.
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Secteur UXg Est seule admise l'exploitation des activités en place, sans extension des constructions existantes.
Industrie	Secteur UXg Est seule admise l'exploitation des activités en place, sans extension des constructions existantes.
Entrepôt	Secteur UXg Est seule admise l'exploitation des activités en place, sans extension des constructions existantes.
Bureau	Secteur UXg Est seule admise l'exploitation des activités en place, sans extension des constructions existantes.

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

[3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT](#)

Non réglementé.

[3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE](#)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU AUX VOIES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RG du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- **5 m** des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

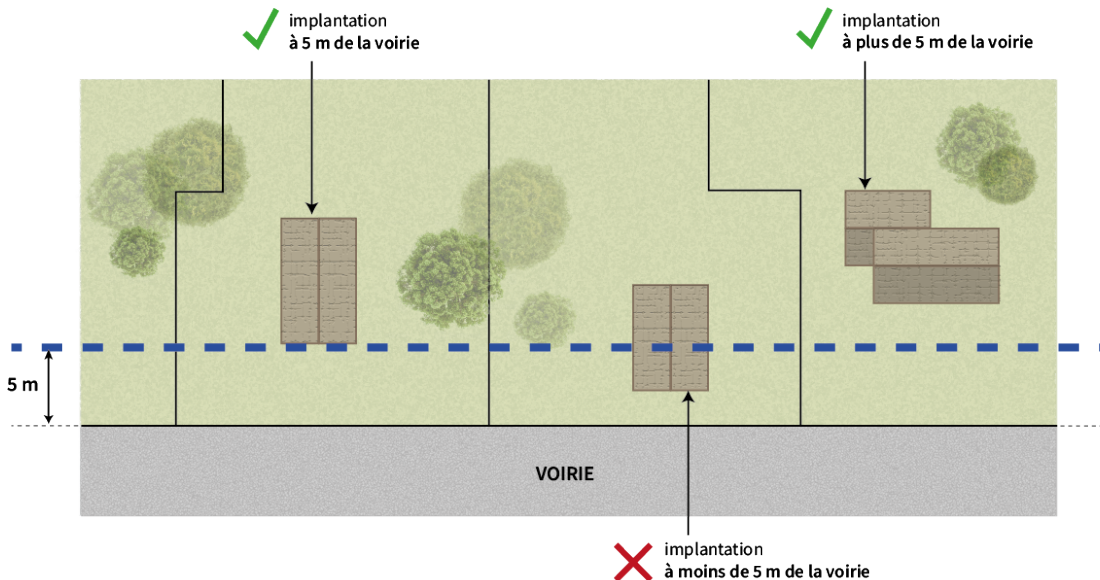


Figure 30 - Recul par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer

TOUTEFOIS Route du Mont-Blanc, Route de Collonges, Route de Hauteville et Route de Taninges : le recul des constructions s'observera au regard des futures emprises publiques définies au plan de zonage.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Dans la zone d'activités de Borly - Les Erables, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 m par rapport à l'axe de l'allée des Chênes,
- 15 m par rapport à l'axe de la rue des Hivernanches.

ZONE UX : Zone d'activités

Les annexes doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Si ce n'est pas le cas, le bord du plan d'eau des piscines doit respecter, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques, à l'exception des voies privées pour lesquelles un recul de 3 mètres sera appliqué.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculemement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculemement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux propriétés voisines.
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

Le long de la RD1205 (route de Bonneville) :

Les constructions et installations doivent respecter, par rapport à l'axe de la RD1205 (route de Bonneville), hors agglomération, un recul minimum de 35 m pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m minimum pour toute autre occupation du sol.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à :

- 3 m en limite d'une parcelle située en zone UX ou UX indiquée,
- 8 m en limite d'une parcelle situé en limite avec une parcelle classée en zone U habitat ou 1AU d'habitat.

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation entre 0 et 3 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

ZONE UX : Zone d'activités

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur mesurée des façades des annexes, sur la limite séparative, ne dépasse pas 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 des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade d'annexe ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.
- les rampes d'accès aux sous-sols

L'implantation entre 2 et 3 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux propriétés voisines.
- les sous-sols des constructions

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4-3-1- REGLE GENERALE

Si elles ne sont pas **mitoyennes**, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distance minimum de **8 mètres** entre elles, en tout point de la construction.

4-3-2- REGLE ALTERNATIVE

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique ni entre une piscine/spa et la construction principale, ni entre annexes.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

ZONE UX : Zone d'activités

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

UX	12 m
UXb	10 m
UXc	12 m
UXd / UXe	12 m
UXl	12 m
UXg	7 m ou la hauteur de la construction existante

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

En cas d'extension d'un bâtiment existant et édifié régulièrement, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faîtage du bâtiment existant.

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne doit pas dépasser :

Ux	0,40
Uxb	0,40
Uxc	0,35
Uxd / Uxe	0,40
Uxl	0,40
UXg	L'emprise au sol est encadrée par l'article UX2.

4-5-2- REGLE ALTERNATIVE

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

- À destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

ARTICLE UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ IMPLANTATION ET VOLUMES

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

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains.

Les affouillements sont admis en limite de propriétés dans la limite de 1,50m de profondeur.

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 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces encrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent 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 d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, y compris pour les constructions annexes et les édifices de toutes sortes. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

Pour les façades, les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux.

ZONE UX : Zone d'activités

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Il est demandé de privilégier dans la mesure du possible une utilisation restreinte des matériaux.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées, avec un maximum de 0,15 mètres.

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

Les toitures ayant un aspect de « bac acier » sont admises.

5-4/ CLOTURES

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent 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, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements. En tout état de cause les clôtures et les portails ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Sous réserve de l'avis préalable du gestionnaire de la voirie concernée, les dispositifs de clôture, autres que les plantations pourront s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles. La hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 0.80 mètre en tout point du triangle de visibilité.

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE UX 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

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 bande de 5 m entre l'emprise publique et les constructions et installations doit être paysagée et végétalisée.

Les arbres de moyenne et haute tige existants seront préservés, dans la mesure du possible.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et aux paysages locaux sont exigés.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement de manière régulière sur les parkings aériens de stationnement. Toute tranche de 6 places commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5). Le nombre d'arbres se calcule sur la surface de stationnement non couverte par les ombrières.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes ou massifs sur au moins 50% de la surface des espaces libres.

L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

6-2-1- REGLE GENERALE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension de construction existante devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à :

ZONE UX : Zone d'activités

UX	30%
UXb	30%
UXc	30%
UXd / UXe	30%
UXl	30%
UXg	30%

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

La règle générale ne s'applique pas dans le cas :

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- d'une extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

6-3/ ESPACES PERMEABLES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à un pourcentage de la superficie du tènement foncier.

La part de ces espaces devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisations d'urbanisme, est au minimum de 40%.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

6-4/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable, excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

ZONE UX : Zone d'activités

Pour les logements, se référer à la zone Ua d'habitat.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UX 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

TITRE 3

ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU INDICEE

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation, dont les équipements à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités d'urbanisation de chaque zone soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU se compose des secteurs :

- **1AUa** : voir les règles du secteur Ua
- **1AUb** : voir les règles du secteur Ub
- **1AUc** : voir les règles du secteur Uc
- **1AUd** : voir les règles du secteur Ud
- **1AUdm** : voir les règles du secteur Udm



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ZONE 1AU INDICEE : Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

ARTICLE 1AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

ARTICLE 1AU 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

2-3/ CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Se référer complémentairement à chaque orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée soit :

- à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble pour la zone
- à la réalisation des équipements internes à la zone au fur et à mesure de l'urbanisation.

L'urbanisation est également conditionnée à la proximité immédiate des réseaux à la périphérie de la zone. Si les réseaux sont insuffisants, des participations peuvent être demandées.

Les modalités d'urbanisation et d'aménagement sont précisées pour chaque secteur dans les OAP.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante ; néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

ARTICLE 1AU 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Voir dispositions graphiques spécifiques

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions graphiques spécifiques

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

ARTICLE 1AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

ARTICLE 1AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

1AUa : voir les règles du secteur Ua

ZONE 1AU INDICEE : Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

1AUa : voir les règles du secteur Ua

1AUb : voir les règles du secteur Ub

1AUc : voir les règles du secteur Uc

1AUd : voir les règles du secteur Ud

1AUdm : voir les règles du secteur Udm

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 1AU 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

TITRE 4

ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A se compose des secteurs :

- **A**, zone agricole.
- **Am**, secteur dédié à un projet de maraîchage
- **Ax**, secteur visant principalement à gérer les infrastructures aéroportuaires existantes de l'aérodrome d'Annemasse



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentirement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article A 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	A	Am	Ax
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	C	C	C
	Exploitation forestière	I	I	I
HABITATION	Logement	C	C	I
	Hébergement	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
	Hôtels	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I
	Cinéma	I	I	I
		I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I
	Lieux de culte	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
		I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

ARTICLE A 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A et secteur Ax, les installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage (*sauf conditions spécifiques précisées au point 2-2*),
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les remblais et les déblais sont interdits sur les tènements faisant l'objet d'un tramage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés sur le tènement.
- L'aménagement de jardin privatif ou de jardin d'agrément qui ne soit pas lié à une construction à usage d'habitation existante.
- L'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- L'implantation d'éoliennes

2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2-2-1/ ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS AM & Ax)	• Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydro-pédo-géologique pour caractériser le risque de remontée de nappe. Le projet devra prendre en compte les conclusions de l'étude. • Les installations et travaux divers sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
---	--

- Les **bâtiments et installations agricoles**, y compris serres et tunnels, ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - s'il s'agit de bâtiments à caractère fonctionnel,
 - si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation,
 - sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les **constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :
 - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation,
 - le local de vente doit être aménagés dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 30 m du ou des bâtiments de l'exploitation principale et dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
 - l'ensemble des locaux liés à la diversification de l'activité agricole doit se situer sur le site de l'exploitation.
- les **logements destinés aux chefs d'exploitation agricoles** des seules exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
 - un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation,
 - la surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation,
 - le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants, ou concomitants,
 - avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
 - la construction d'habitation nécessaire à une exploitation agricole existante, doit être implantée dans le volume des bâtiments d'exploitation ou dans le prolongement de ces derniers. Elle sera préférentiellement implantée dans le volume des bâtiments agricoles ou accolés à ces derniers.
 - les annexes (accolées ou non) sont limitées à :
 - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
 - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

- pour les **bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - les réhabilitations, rénovations et la création de surface de plancher dans le volume existant des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5 ;
 - les extensions volumétriques des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - les annexes (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m et une piscine.

Ces annexes et piscines devront être situées au plus près de la construction et au maximum à 10 m de la construction principale ; pour les annexes, la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Pour les piscines, la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

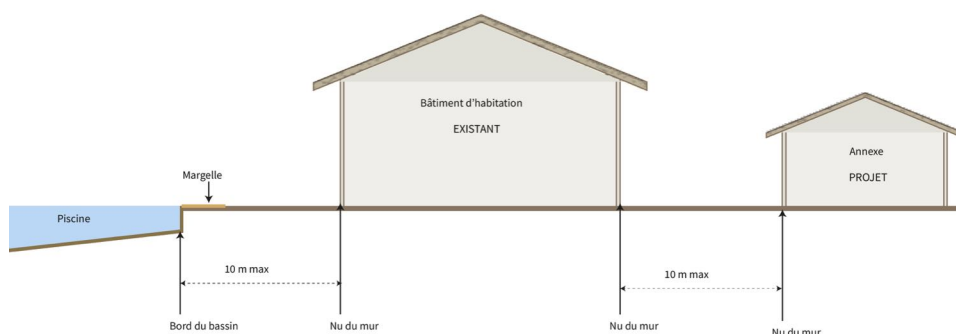


Figure 31 – Implantation des Annexes et piscine en zone agricole et naturelle

S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public, ou par un système privé répondant aux normes en vigueur,
- l'assainissement est possible par le réseau public,
- la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,

	- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone Ud ; - pour les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : - la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ; - les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes : - Ces annexes (y compris les piscines) présenteront une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m, - Ces annexes et piscines devront être situées au plus près de la construction et au maximum à 10 m de la construction principale ; pour les annexes, la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Pour les piscines, la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments. - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions ; - Les extensions et nouvelles annexes accolées sont interdites sauf nécessité liée à l'exploitation agricole ; dans ce cas, se reporter aux dispositions relatives aux habitations existantes. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ; - la démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir. l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces ruraux, à condition d'être réalisées en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
2-2-2/ SECTEUR AM UNIQUEMENT	- Les nouvelles constructions principales devront faire l'objet d'une étude hydro-pédo-géologique pour caractériser le risque de remontée de nappe. Le projet devra prendre en compte les conclusions de l'étude. - Les installations et travaux divers sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

- Les **bâtiments et installations agricoles**, y compris serres et tunnels, ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - s'il s'agit de bâtiments à caractère fonctionnel,
 - si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les besoins de l'exploitation,
 - sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
 - sous réserve de la démolition préalable du bâtiment repéré au titre de l'article L151-10 CU situé dans le secteur Am.
- Les **constructions, aménagements ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :
 - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation,
 - le local de vente doit être aménagés dans les locaux de l'exploitation ou dans une annexe située à moins de 30 m du ou des bâtiments de l'exploitation principale et dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
 - l'ensemble des locaux liés à la diversification de l'activité agricole doit se situer sur le site de l'exploitation.
 - sous réserve de la démolition préalable du bâtiment repéré au titre de l'article L151-10 CU situé dans le secteur Am.
- les **logements destinés aux chefs d'exploitation agricoles** des seules exploitations agricoles professionnelles, sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation,
 - un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation,
 - la surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation,
 - le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants, ou concomitants,
 - avoir la voie d'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation,
 - la construction d'habitation nécessaire à une exploitation agricole existante, doit être implantée dans le volume des bâtiments d'exploitation ou dans le prolongement de ces derniers. Elle sera préférentiellement implantée dans le volume des bâtiments agricoles ou accolés à ces derniers.
 - les annexes (accolées ou non) sont limitées à :
 - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.

ZONE A : Zone agricole et **SECTEUR AX** : secteur de gestion des infrastructures

aéroportuaires existantes

	En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
2-2-3/ SECTEUR AX UNIQUEMENT	Sont admis sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie : - les aires de stationnement, - les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels, - les travaux, infrastructures et installations nécessaires liés à l'activité aéroportuaire de l'aérodrome d'Annemasse.
2-2-4/ ZONE A ET SECTEURS AM & Ax	- les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site ; ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - les affouillements (déblais) et les exhaussements (remblais) de moins de 2 m ne sont admis qu'en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'à l'une des conditions suivantes : - ils sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration, - ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette, - ils sont nécessaires à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectifs ou d'un service public, - ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel, etc... ; et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau, de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide. - les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (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 **coupes, les abattages d'arbres et les défrichements**, sous réserve que soient pris en compte les éléments éventuels identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les **constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu agricole et aux exploitations agricoles (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).

ARTICLE A 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU AUX VOIES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades des annexes bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux propriétés voisines.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

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 à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), **sans pouvoir être inférieure à 5 m.**

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade de l'annexe mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 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 des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade d'annexe ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 5 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur n'est pas limitée :

- pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension (supérieure à 50 kV).
- pour constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie. Cette dernière est mesurée à partir du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12m. Il pourra y être dérogé sous réserve de justifications techniques et sous condition d'une bonne intégration paysagère.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- pour les constructions nouvelles admises dans la zone : 9 m.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

La hauteur autorisée des constructions peut être dépassée dans le cas de travaux d'isolation extérieure sur des bâtiments existants.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce présent article ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter également aux OAP thématiques (pièce n°5-2).

POUR LES LOGEMENTS AUTORISES ET/OU EXISTANTS

Ce présent article ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ IMPLANTATION ET VOLUMES

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains. Ils sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Les affouillements sont admis en limite de propriétés dans la limite de 1,50m de profondeur.

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 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent 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 d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des articles 5-2 et 5-3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

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

Les balcons doivent présenter des garde-corps plein ou d'aspect opaque, dans les opérations comportant plus de 2 logements.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Pour les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, il est recommandé que ces dispositifs ne soient pas être visibles depuis le domaine public et être implantés au plus près de la ou des construction(s).

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-3/ ASPECT DES TOITURES

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières ainsi qu'aux couvertures de piscine et aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions, y compris végétalisées et hors toitures terrasses, doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,50 m sur toutes les faces du bâtiment.

Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées.

5.3.1/ FORME ET VOLUME DES TOITURES

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%. 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 aménageables. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30 %.

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

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction considérée.

Dans les périmètres de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les constructions doivent comprendre une toiture à pans.

5.3.2/ COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures de type « bac acier » sont admises pour les abris de voiture.

Les toitures plates ou à faible pente doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Le règlement n'impose pas d'obligation de végétalisation des toitures plates ou à faible pente pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux, il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-4/ CLOTURES

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m, à laquelle peut être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

Sauf impératif de sécurité, les **clôtures** devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune.

La hauteur des portails n'est pas réglementée.

Les mur bahut sont interdits.

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'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent 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.

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉES DANS LA ZONE

Les règles suivantes s'appliquent :

5-1/ IMPLANTATION ET VOLUMES

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

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

Le blocage des pentes doit être réalisé par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (pré, petit jardin, verger...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

On se reportera aux OAP thématiques (pièce n°5-2), concernant l'aspect extérieur :

- des constructions et installations agricoles,
- des constructions traditionnelles existantes pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,

-
- des clôtures dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUES et les CORRIDORS ECOLOGIQUES.

Sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site, les dispositions des paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone Ud.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone Ud.

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Sauf impératif de sécurité, les **clôtures** devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il faut éviter les clôtures qui parcellisent le paysage et toute séparation excessive d'une propriété privée par rapport à l'espace public.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels : Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles devront être d'aspect sobre, de type agricole.

Les portails doivent être évités.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP thématique (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent 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.

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE A 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans les OAP thématiques (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans les OAP thématiques (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Les plantations existantes seront préservées.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

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

Le choix d'essences locales est exigé.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

ZONE A : Zone agricole et **SECTEUR AX** : secteur de gestion des infrastructures

aéroportuaires existantes

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 8 places de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 8 places de stationnement commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

Les citernes doivent être enterrées ou dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'essence locale, reconstituant un micro-paysage (bosquet).

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Il n'est pas fixé de coefficient de biotope par surface.

Toutefois, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP thématiques.

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

6-4/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales.

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Sous destination	
Exploitation agricole	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Logement	2 places minimum de stationnement par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (au titre de l'article L151-19)** : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.

Pour les extensions à destination d'habitat, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

Dans le cadre d'un changement de destination ou d'une démolition reconstruction (à surface de plancher constante), il ne peut être exigé plus de places de stationnement que celles exigées à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si la surface de plancher est majorée, les règles générales s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible dans un cadre familial sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif avec obligations de contrôle et de traitement.

9.2 – EAUX USEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

TITRE 5

ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N se compose des secteurs suivants :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Ne**, secteur correspondant à une zone naturelle à vocation de sports et loisirs dans lequel il est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **Npv**, secteur correspondant à un projet photovoltaïque,
- **Nu**, secteur naturel en milieu urbain, correspondant à des jardins, terrains d'agrément et parcs
- **STECAL n°1** correspondant aux constructions du parc de Haut Monthoux.
- **STECAL n°2** correspondant au terrain de tir à l'arc.



En complément des dispositions spécifiques présentées ci-après, il convient de respecter les dispositions :

- **Du titre 1 - Dispositions générales**
- **Du titre 2 - Dispositions applicables à toutes les zones**

Lorsqu'une **prescription particulière** (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au **titre 3 - Prescriptions graphiques spécifiques**.

ZONE N : Zone naturelle

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATIONS / SOUS DESTINATIONS	N	Ne	Npv	Nu	STECAL 1	STECAL 2
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I
	Exploitation forestière	A	I	I	I	I	I
HABITATION	Logement	C	C	I	I	C	I
	Hébergement	I	I	I	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I	C	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	C	I	I	C	C
	Hôtels	I	I	I	I	C	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	C	I
	Cinéma	I	I	I	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	I
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	C	I	I	I	C

ZONE N :: Zone naturelle

	Lieux de culte	I	I	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	I	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I

ARTICLE N 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, les secteurs Ne et Nu et le STECAL, les installations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- Les remblais et les déblais sont interdits sur les tènements faisant l'objet d'un tramage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou aménagements autorisés sur le tènement.
- L'aménagement de jardin privatif ou de jardin d'agrément qui ne soit pas lié à une construction à usage d'habitation existante.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

ZONE N : Zone naturelle

- L'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- L'implantation d'éoliennes

2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2-2-1/ DANS LA ZONE N ET L'ENSEMBLE DES SECTEURS ET STECAL

- Les locaux **techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** sont admis à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site ; ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- **l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnements**, lié à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisé en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière ou pastorale et d'assurer une bonne intégration dans le site.
- Les **constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte portée au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : d'installations d'intérêt collectif : réseaux, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques).
- Les **aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur des milieux naturels** sont envisageables.

2-2-2/ DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- pour les **bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - les **réhabilitations, rénovations et la création de surface de plancher dans le volume existant** des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5 ;
 - les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - les extensions et la création d'annexes ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements
 - les **annexes** (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3,5 m, et une piscine
 - Ces annexes et piscines devront être situées au plus près de la construction et au maximum à

ZONE N :: Zone naturelle

10 m de la construction principale ; pour les annexes, la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. Pour les piscines, la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

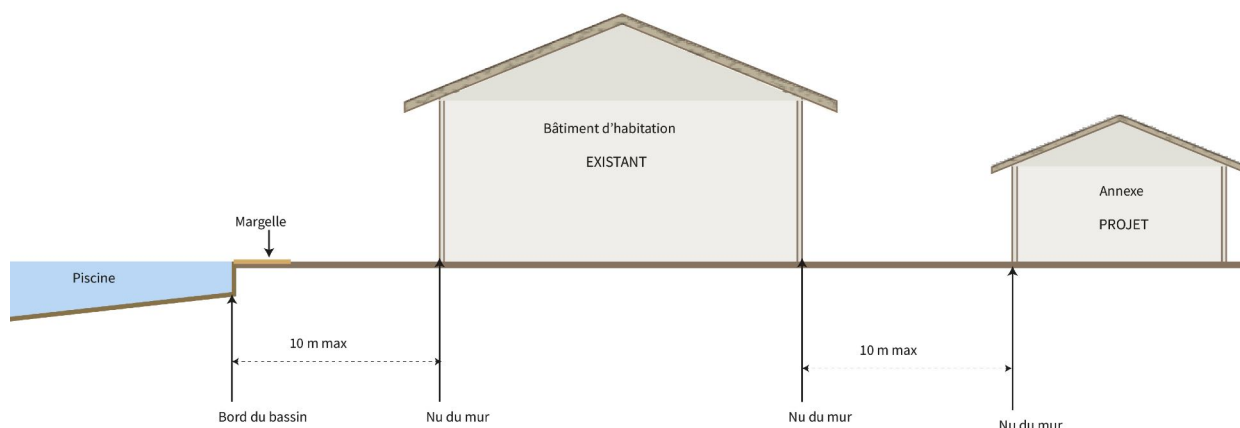


Figure 32 – Implantation des Annexes et piscine en zone agricole et naturelle

S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public, ou par un système privé répondant aux normes en vigueur
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone Ud ;
-
- les **affouillements** (déblais) et les **exhaussements** (remblais) de moins de 2 m ne sont admis que en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'à l'une des conditions suivantes :
 - il sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des espaces naturels et forestiers, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
 - ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette,
 - ils sont nécessaires à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public,
 - ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel etc... ;et sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau et de ne pas conduire au comblement ou au drainage d'une zone humide.

ZONE N : Zone naturelle

2-2-3/ DE PLUS DANS LE SECTEUR NPV UNIQUEMENT

Les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ne peuvent être autorisés que s'ils :

- sont situés au sein d'un secteur identifié comme favorable par le document-cadre départemental relatif aux installations photovoltaïques au sol, arrêté par le Préfet en lien avec la chambre d'agriculture ;
- et sont inclus dans une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) délibérée par la commune.

Ainsi sont admises, en secteur Npv, les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, dès lors que l'ensemble des prescriptions suivantes est respecté :

- ne pas porter atteinte à la pérennité des exploitations agricoles existantes ;
- garantir le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleue, haies, corridors) ;
- éviter toute atteinte significative aux paysages, notamment : covisibilités, lignes de crête, entrées de ville.

Les installations doivent :

- limiter les terrassements et l'artificialisation des sols ;
- être réversibles et démontables.

2-2-4/ DE PLUS DANS LE SECTEUR NU UNIQUEMENT

- Le caractère d'espaces verts, de jardins, de parc ou verger doit être conservé.
- L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.
- Les **aménagements piétons et/ou cyclables**, sont admis.
- Sont **admises les constructions ou installations de petite dimension**, accolées ou non, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m.

2-2-5/ DE PLUS DANS LE STECAL 1 UNIQUEMENT

- les **logements** dans les conditions suivantes :
 - il doit s'agir de **locaux de gardiennage, de surveillance ou de direction**,
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements ou des activités de loisirs de la zone,
 - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités de loisirs autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m² de surface de plancher,
 - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
- la **restauration** aux conditions suivantes :

ZONE N : Zone naturelle

- s'il s'agit de réhabilitations ou rénovations des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-11-2° comme pouvant changer de destination vers un usage de restauration ;



★ Bâtiment repéré au titre de l'article L151-11-2° comme pouvant changer de destination

- et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération ;
- les extensions et les annexes des constructions inscrites dans le secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL).
- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du secteur Ne ;

2-2-6/ DE PLUS DANS LE STECAL 2 UNIQUEMENT

- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du STECAL ;
- les **équipements sportifs** ne sont admis que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du STECAL ;

2-2-7/ DE PLUS DANS LE SECTEUR NE, NU ET LE STECAL 1 UNIQUEMENT

- les **aménagements et installations sportifs et de loisirs légers** sous réserve d'une bonne intégration paysagère

ARTICLE N 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU AUX VOIES

4-1-1- REGLE GENERALE :

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- extension ou réhabilitation des constructions existantes,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades des annexes bordant le domaine public n'excède pas 6 m,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au RÈGLEMENT GRAPHIQUE du PLU (pièce n°3-1), est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux propriétés voisines.

ZONE N : Zone naturelle

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-1- REGLE GENERALE :

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 à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), **sans pouvoir être inférieure à 5 m.**

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m et que la longueur de la façade de l'annexe mesurée sur la limite séparative, ne dépasse pas 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 des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade d'annexe ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

L'implantation entre 2 et 5 m de la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Toutefois les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Pour les piscines le bord du plan d'eau doit respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 5 m minimum.

Les annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies privées. Elles peuvent être implantées à 1,5 mètres minimum des voies débouchant en impasse.

4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur n'est pas limitée :

- pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension (supérieure à 50 kV).

ZONE N : Zone naturelle

- pour constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N	Pour les constructions à destination d'habitation : - pour les constructions nouvelles admises dans la zone : 8 m - En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la cote altimétrique du faitage du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.
Ne	La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur du bâti existant, et le projet devra démontrer une bonne intégration architecturale.
Nu	La hauteur des constructions et installations est limitée à 3,5 m.
STECAL n°1	La hauteur des constructions devra être en harmonie avec la hauteur du bâti existant, et le projet devra démontrer une bonne intégration architecturale.
STECAL n°2	La hauteur des constructions et installation est limitée à 5 m.

4-4-2- REGLE ALTERNATIVE

La hauteur autorisée des constructions peut être dépassée dans le cas de travaux d'isolation extérieure sur des bâtiments existants.

4-5/ EMPRISE AU SOL

STECAL n°1	Il est admis une extension de 20% de l'emprise au sol existante.
STECAL n°2	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 50 m ² .

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce présent article ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception du 1er alinéa du 5-1/Aspect général des constructions et installations.

5-1/ IMPLANTATION ET VOLUMES

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

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

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains. Ils sont interdits à moins de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites des propriétés privées.

Les affouillements sont admis en limite de propriétés dans la limite de 1,50m de profondeur.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

ZONE N : Zone naturelle

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Le mur de soutènement peut également tenir les terres dans le cadre d'affouillements.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ces derniers constituent 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 d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Les dispositions des articles 5-2 et 5-3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

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

Les balcons doivent présenter des garde-corps plein ou d'aspect opaque, dans les opérations comportant plus de 2 logements.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et ne doit pas dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

ZONE N : Zone naturelle

Pour les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, il est recommandé que ces dispositifs ne soient être visibles depuis le domaine public et être implantés au plus près de la ou des construction(s).

Pour toute extension ou réhabilitation d'une construction traditionnelle existante pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-3/ ASPECT DES TOITURES

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières ainsi qu'aux couvertures de piscine et aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions, y compris végétalisées et hors toitures terrasses, doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,50 m sur toutes les faces du bâtiment.

Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement. Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture à pans : les panneaux devront être parallèles à la pente de toiture, les installations en saillie sont autorisées.

5.3.1/ FORME ET VOLUME DES TOITURES

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 50%. 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 aménageables. Dans ce cas, la pente de toiture pourra être au minimum de 30 %.

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

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction considérée.

Dans les périmètres de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les constructions doivent comprendre une toiture à pans.

5.3.2/ COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile ou matériaux similaires. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures de type « bac acier » sont admises pour les abris de voiture.

ZONE N : Zone naturelle

Les toitures plates ou à faible pente doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Le règlement n'impose pas d'obligation de végétalisation des toitures plates ou à faible pente pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux, il convient également de se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

5-4/ CLOTURES

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 m, à laquelle peut être adjointe une haie constituée de plusieurs essences locales d'une hauteur maximale de 2 m.

Sauf impératif de sécurité, les **clôtures** devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 30 cm afin de laisser passer la petite faune.

La hauteur des portails n'est pas réglementée.

Les mur bahut sont interdits.

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'ensemble devra présenter un aspect fini. Les matériaux bruts destinés à être recouverts (exemple : parpaing) ne devront pas rester nus.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les bâtis et ensemble patrimoniaux :

- les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée,
- on se reportera également à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2).

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent 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.

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et limitant les émissions de gaz à effet de serre, par leur fabrication ou leur mise en œuvre, sera privilégiée.

ARTICLE N 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes concernant les espaces verts, les berges naturelles des cours d'eau et les plantations figurant dans les OAP thématiques (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans les OAP thématiques (pièce n°5-2) doivent être maintenues ou aménagées en espaces verts en pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.

Les plantations existantes seront préservées.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations, en limites séparatives, seront réalisées avec des essences locales.

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

Le choix d'essences locales est exigé.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 8 places de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 8 places de stationnement commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

Les citernes doivent être enterrées ou dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'essence locale, reconstituant un micro-paysage (bosquet).

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Il n'est pas fixé de coefficient de biotope par surface.

Toutefois, l'emploi de matériaux perméable est encouragé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation. Complémentairement, se référer aux OAP thématiques.

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Non réglementé.

ZONE N : Zone naturelle

6-4/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace perméable (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ces dispositions ne s'appliquent pas en limite du domaine public.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales.

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum, pour toute opération de :

Destination ou Sous destination	
Logement	2 places minimum de stationnement par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics + STECAL	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

7-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL** (au titre de l'article L151-19) : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les réaménagements de bâtiment comportant déjà une partie habitable s'ils ne créent pas de nouvelles unités d'habitation.

Pour les extensions à destination d'habitat, une place de stationnement est demandée pour toute création d'une nouvelle unité d'habitation ou tous les 50m² créés.

Dans le cadre d'un changement de destination ou d'une démolition reconstruction (à surface de plancher constante), il ne peut être exigé plus de places de stationnement que celles exigées à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si la surface de plancher est majorée, les règles générales s'appliquent aux surfaces de plancher supplémentaires réalisées.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 9– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ EAU POTABLE

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

Complémentairement, en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible dans un cadre familial sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif avec obligations de contrôle et de traitement.

9.2 – EAUX USEES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-3/ EAUX PLUVIALES

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Cf. TITRE 2 - Dispositions applicables à toutes les zones.

9-5/ ORDURES MENAGERES

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Schéma illustratif de l'albébo (OAP Rennes Métropole, 2019)	19
Figure 2 - Croquis illustratif de l'alignement	20
Figure 3- Croquis illustratifs des annexes	20
Figure 4 - Croquis illustratif de l'attique	21
Figure 5 - Croquis illustratif des combles aménageables.....	23
Figure 6 : Croquis illustratif des toitures et des croupes	23
Figure 7 - Exemples de possibilités d'extensions.....	26
Figure 8 - Croquis illustratif de la fenêtre de toit	27
Figure 9 - Croquis illustratif des limites séparatives	28
Figure 10 - Mode de calcul de la longueur de façade	29
Figure 11 - Type de lucarnes admises	30
Figure 12 - Schéma illustratif du terme "quinconce"	32
Figure 13 - Schéma illustratif (à titre indicatif) du terrain naturel pour la reconstruction	34
Figure 14 - Schéma illustratif (à titre indicatif) de la toiture en pointe de diamant.....	34
Figure 15 – Recul à respecter vis-vis des cours d'eau hors PPR.....	39
Figure 16 - Calcul de la hauteur (schéma illustratif non opposable)	40
Figure 17 - Calcul de la hauteur de la façade au faîtage (schéma illustratif non opposable).....	40
Figure 18 - Calcul de la hauteur de la façade sur la sablière (schéma illustratif non opposable)	40
Figure 19 - Calcul de la hauteur de la façade à l'acrotère (schéma illustratif non opposable)	41
Figure 20 - Hauteur de la façade en cas d'accès au sous-sol ou aux souterrains (schéma non opposable)	41
Figure 21 - Calcul de la hauteur en cas de surélévation (Schéma non opposable).....	42
Figure 22 - Calcul de la hauteur en cas de démolition/reconstruction (Schéma non opposable)	42
Figure 23 - Éléments pris en compte dans le calcul du CES (schéma non opposable)	43
Figure 24 – Mode de calcul du linéaire de façade (schéma non opposable)	44
Figure 25 - Coefficient de valeur écologique par m2 de surface (adapté d'après l'exemple de Berlin). 46	
Figure 26 – Différence entre espaces verts de pleine terre et surfaces éco-aménagée (Schéma illustratif)	47
Figure 27 - Recul par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer	74
Figure 28 - Schéma du principe recul $d > h/2$	76
Figure 29 – Recul entre constructions	78
Figure 30 - Recul par rapport aux emprises publiques existantes à modifier ou à créer	107
Figure 31 – Implantation des Annexes et piscine en zone agricole et naturelle	126
Figure 32 – Implantation des Annexes et piscine en zone agricole et naturelle	148