



PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIGNIER-ESERY

5 a - RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION N°4

Février 2026

Dossier certifié conforme par M. Le Maire et
annexé à la présente délibération du conseil
municipal de la commune de REIGNIER-ESERY
du 10/02/2026 approuvant la modification N°4
du PLU

Le Maire

Lucas PUGIN



SOMMAIRE

<u>TITRE 1 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>3</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _c	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _x	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _y	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _z	114
<u>TITRE 2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>122</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	122
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUBCV ET 2AUC	131
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUX ET 2AUY	137
<u>TITRE 3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>141</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	141
<u>TITRE 4 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>156</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	156
<u>ANNEXE 1: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU – SCHEMAS TYPES</u>	<u>171</u>
<u>ANNEXE 2 : LUCARNES</u>	<u>172</u>
<u>ANNEXE 3: GLOSSAIRE</u>	<u>173</u>
<u>ANNEXE 4 : NOTICE EAUX PLUVIALES</u>	<u>180</u>
<u>ANNEXE 5 : NUANCIER</u>	<u>180</u>
<u>ANNEXE 7 : SCHEMA TYPE DE RACCORDEMENT SUR VOIE PUBLIQUE</u>	<u>181</u>

TITRE 1 / dispositions applicables aux zones urbaines**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone Ua comprend le centre de Reignier et les quartiers urbains (les rues avec les équipements commerciaux et de services, les espaces publics principaux et les alignements). C'est une zone à caractère principal d'habitation, services et artisanat non nuisant et non polluant, englobant le centre ancien du chef-lieu, ses extensions ou confortements immédiats.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir des équipements et des logements.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Compatibilité avec l'OAP thématique « adaptation au changement climatique » :

Il convient de se reporter, complémentairement au règlement écrit, à l'OAP thématique « *adaptation au changement climatique* », qui est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Les éoliennes sont interdites.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de «habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Logement**

Les habitations (excepté au sein de l'OAP n°12 « cœur de ville ») :

Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

Pour tout programme de plus de 1400 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Au sein de l'OAP n°12 « cœur de ville », aucune servitude de mixité sociale n'est fixée en secteur UA.

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Artisanat et commerce de détail**

Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.

- **Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne peuvent être transformés en logements d'habitation

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Industrie**

Les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attenants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

2-2/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 annexé au présent PLU.

2-4/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Les seules modifications occupations ne pourront être accordées que si elles sont conformes aux objectifs de la zone, à savoir rez-de-chaussée affectés aux commerces.

2-5/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres :

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-6/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Ua4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement**a) Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

4-3/ Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

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

4-4/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-5/ Ordures ménagères***Ramassage:***

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération.

Stockage:

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement être fournie.

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés existants, l'impact sur les équipements existants devra être porté à la connaissance de la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets. Le cas échéant, un nouveau Point d'Apport Volontaire pourrait être nécessaire, et son emplacement sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.

Il sera conforme aux préconisations de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ua 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions****ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6-1/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-2/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Cette implantation pourra être différente suivant l'indication spécifique portée au plan de zonage (alignement imposé par exemple).

Exceptions :

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.

si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.

si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

6-3/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité

Article Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération, mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions :

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.

Par ailleurs, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété privées voisines, sur une profondeur maximum de 15 m à compter de l'alignement ou du retrait imposé par les marges de recul s'il existe :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative,
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 6 m. minimum de tout point de la construction à édifier.
- Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction,

Les annexes non accolées d'une construction principale peuvent être implantées sans condition de recul si :

- Leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m. au faîtage par rapport au terrain naturel,
- Le linéaire de toutes les façades existantes ou projetées bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse un linéaire de 8 m...

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- Si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des

constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture.

Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL

Hors périmètre de l'OAP n°12 « cœur de ville » : le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4

Les piscines non couvertes ne sont pas comprise dans le calcul du CES.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé au sein du périmètre de l'OAP n°12 « cœur de ville ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

PAINES : UA

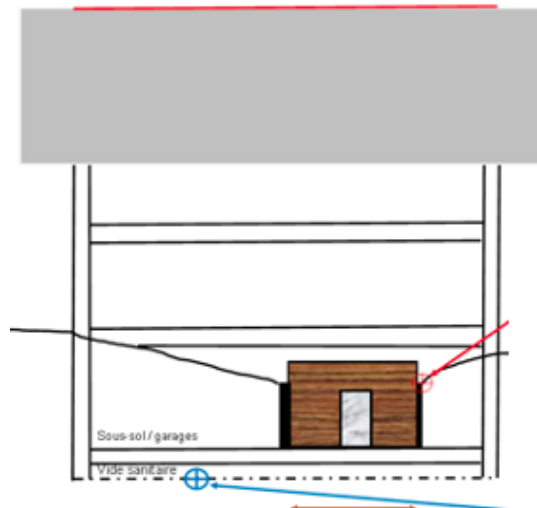
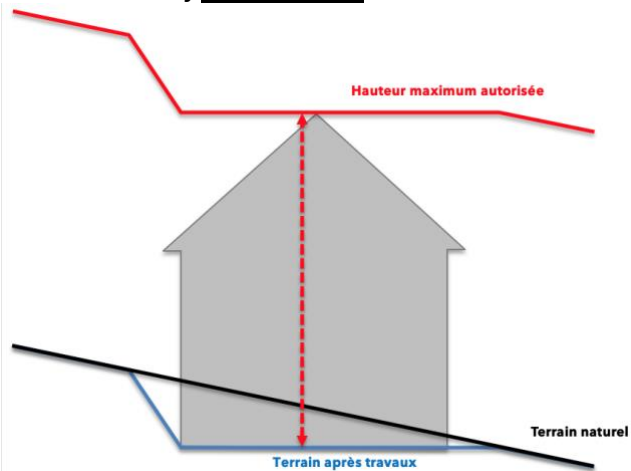
S²LO**ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- à 13 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 15 m au faîtage

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 4 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, sous réserve de respecter un retrait de un mètre minimum par rapport à l'aplomb de la façade : les antennes, paraboles, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques). Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Schéma illustratif non opposable**Exceptions :**

- Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.
- pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/- 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Leur hauteur est limitée :

- A 1,50 m en limite du domaine public
- A 1 m en limite séparative.
- A 1,80 m dans les autres cas (hors cas d'un mur pour l'accès au sous-sol d'un bâtiment)

En cas de réalisation de plusieurs murs, un retrait d'un mètre minimum sera exigé

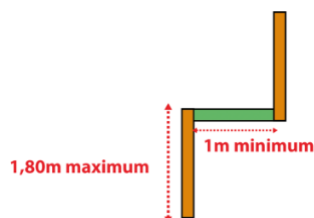


schéma illustratif

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés et devront être végétalisés.

11-2/ Aspect des façades

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les constructions d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151- 19, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Pour toute construction seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints, dans des coloris devant se référer au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures à quatre pans sont tolérées si leur pente est supérieure à 60%

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. La pente des toitures des annexes devra être compatible avec celle du bâtiment principal.

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée. Elles auront la même pente que la toiture principale.

Les pentes de toit ne sont pas règlementées pour les pergolas, les vérandas, les serres et les couvertures de piscines.

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses ou plate ne sont pas admises, excepté dans le périmètre de l'OAP n°12 « cœur de ville » et uniquement pour les extensions prévues du bâtiment historique de l'ancien hôpital local.

Aspect des couvertures

Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles dont la couleur sera conforme au nuancier communal.

Un aspect de tuiles canal dites « romaines » est interdit.

L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les pergolas, les vérandas, les serres et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux translucides sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Débord de toit

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ni aux vérandas.

Fenêtres de toiture

Sont autorisées :

- Les fenêtres de toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 10% de celle de la toiture. Elles peuvent être regroupées en verrières. Elles sont interdites sur les croupes.
- Les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leurs pentes soient identiques au toit principal.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

Les clôtures, éventuellement doublées d'une haie, ne doivent pas excéder 1,20 m. de hauteur avec ou sans mur bahut de 0,60 m maximum et doivent être à claire voie. Le mur bahut est toujours horizontal et doit être traité en escalier lorsque le terrain est en pente.

En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance d'un mètre minimum sera exigée.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80

m. pour des raisons de sécurité.

Sauf impossibilité fonctionnelle, il est demandé de concevoir les clôtures de sorte qu'elles laissent la possibilité d'un passage pour la petite faune.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**ARTICLE Ua12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m³ pour 1 m² de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m³.

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à 70% de la surface totale du tènement.

Dans le secteur de raccordement au réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

En tout état de cause **25%** minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre et ce, en un seul tenant (des cheminements mode doux peuvent être inclus à l'intérieur de ces espaces verts d'un seul tenant, mais ne sont pas comptés dans les 25%).

Toutefois, au sein du périmètre de l'OAP n°12 « cœur de ville », ce pourcentage est ramené à 15%.

Les espaces communs végétalisés devront être réalisés en bordure de voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, de même que les parkings visiteurs devront se situer à proximité des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE Ua 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées, pour tout nouveau logement ou nouvelle surface de plancher :

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

Pour les habitations de types de logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement. Au moins la moitié de ces places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.

Pour les habitations de type individuel : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilité à usage d'habitat :

- 1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti).

De plus, pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentairement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération. Pour ce local il sera prévu au minimum une surface de 1,5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ou logement.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'artisanat, de commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Pas d'exigence particulière.

14-4/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par chambre.

14- 6/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-7/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

14-8/ Pour les constructions à sous-destination d'industrie : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

14-9/ Pour tout autre type d'aménagement :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

[illegible]

La zone Ub comprend le secteur de confortement du centre bourg de Reignier qui accueille des opérations de logements collectifs et intermédiaires.

Comme la zone Ua, c'est une zone à caractère principal d'habitation, services et artisanat non nuisant et non polluant.

Cette zone ayant pour vocation d'entourer la zone centrale la plus dense, elle peut également accueillir des équipements et des logements, sous forme de bâtiments collectifs.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Compatibilité avec l'OAP thématique « adaptation au changement climatique » :

Il convient de se reporter, complémentairement au règlement écrit, à l'OAP thématique « *adaptation au changement climatique* », qui est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

L'exploitation agricole

L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

Entrepôt.

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Les éoliennes sont interdites.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Logement**

Les habitations :

Hors OAP n°11 « secteur Gare » :

Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

Pour tout programme de plus de 1400 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour le périmètre de l'OAP n°11 « secteur Gare » uniquement :

- Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 50% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 50% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Artisanat et commerce de détail**

Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.

- **Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Industrie**

- Les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attendants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher.
- non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attendants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

2-2/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-4/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-5/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Ub4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

Ramassage :

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m² par container)

Stockage :

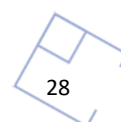
Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement être fournie.

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés existants, l'impact sur les équipements existants devra être porté à la connaissance de la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets. Le cas échéant, un nouveau Point d'Apport Volontaire pourrait être nécessaire, et son emplacement sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.

Il sera conforme aux préconisations de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ub 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.



Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions****ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6-0/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.
- Les cabines de transformation électrique nécessaires à une opération de plus de 5 logements seront intégrées aux bâtiments créés

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre des aires de collecte des ordures ménagères (définies à l'article 4) obligatoires qui peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques sans conditions de recul. Dans cette hypothèse, elles seront fermées.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.

- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Article Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération, mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions :

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- Si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- Si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.

Les annexes non accolées d'une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul si :

- Leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m. au faîtage par rapport au terrain naturel,
- Le linéaire de toutes les façades existantes ou projetées bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse un linéaire de 8 m.

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- Si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture.

Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL

Les Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à **0,25**. Toutefois, en cas d'application de la servitude de mixité sociale, le CES est porté à 0,33.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul du CES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

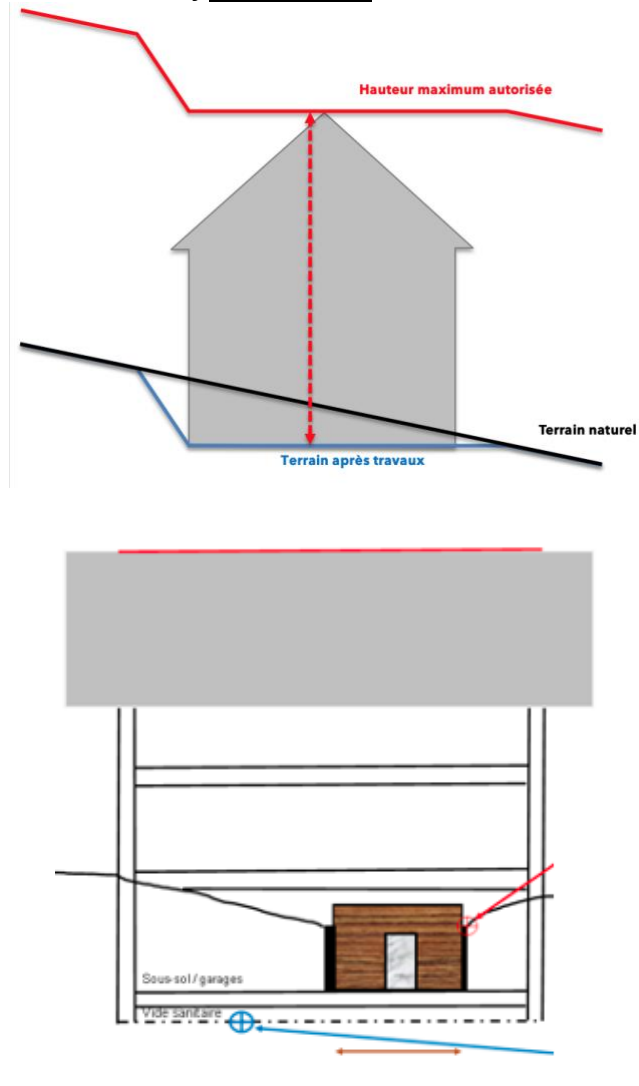
ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- à 10 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 12 m au faîtage

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 4 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, sous réserve de respecter un retrait de un mètre minimum par rapport à l'aplomb de la façade : les antennes, paraboles, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques). Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Schéma illustratif non opposable**Exceptions :**

- Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.
- pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Leur hauteur est limitée :

- A 1,50 m en limite du domaine public
- A 1 m en limite séparative.
- A 1,80 m dans les autres cas (hors cas d'un mur pour l'accès au sous-sol d'un bâtiment)

En cas de réalisation de plusieurs murs, un retrait d'un mètre minimum sera exigé

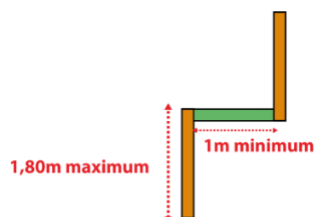


schéma illustratif

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés et devront être végétalisés.

11-2/ Aspect des façades

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extension d'une construction existante, le rapport entre la hauteur maximum de ladite construction et la longueur de ladite construction (hors éléments de débord et contreforts) doit être au maximum de 1.

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les linéaires de façade des bâtiments ne devront pas excéder 15 m sans rupture architecturale.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les constructions d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151- 19, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Pour toute construction seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints, dans des coloris devant se référer au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures à quatre pans sont tolérées si leur pente est supérieure à 60%

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. La pente des toitures des annexes devra être compatible avec celle du bâtiment principal.

Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Reignier-Esery (cf. cahier des L151-19).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée. Elles auront la même pente que la toiture principale.

Les pentes de toit ne sont pas règlementées pour les pergolas, les vérandas, les serres et les couvertures de piscines.

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture plate celle-ci doit être traitée avec une « casquette » dépassant du nu du mur de façade. Toutefois, cette règle n'est pas obligatoire pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Aspect des couvertures

Sauf en cas de toiture terrasse ou plate autorisée, les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles dont la couleur sera conforme au nuancier communal.

Un aspect de tuiles canal dites « romaines » est interdit.

L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les pergolas, les vérandas, les serres et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux translucides sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Débord de toit

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ni aux vérandas.

Fenêtres de toiture

Sont autorisées :

- Les fenêtres de toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 10% de celle de la toiture. Elles peuvent être regroupées en verrières. Elles sont interdites sur les croupes.
- Les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leur pente soit identique au toit principal.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes. Les clôtures, éventuellement doublées d'une haie, ne doivent pas excéder 1,50 m. de hauteur avec ou sans mur bahut de 0,60 m maximum et doivent être à claire voie. Le mur bahut est toujours horizontal et doit être traité en escalier lorsque le terrain est en pente. En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance d'un mètre minimum sera exigée.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80

m. pour des raisons de sécurité.

Sauf impossibilité fonctionnelle, il est demandé de concevoir les clôtures de sorte qu'elles laissent la possibilité d'un passage pour la petite faune.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Ub12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m³ pour 1 m² de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m³.

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à 60% de la surface totale du tènement.

Dans le secteur de raccordement au réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

En tout état de cause **40%** (35% si application de la servitude de mixité sociale) minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre et ce, en un seul tenant (des cheminements mode doux peuvent être inclus à l'intérieur de ces espaces verts d'un seul tenant, mais ne sont pas comptés dans les pourcentages de pleine terre exigés).

Pour les bâtiments relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », il est admis que seul 20% minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre.

Les espaces communs végétalisés devront être réalisés en bordure de voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, de même que les parkings visiteurs devront se situer à proximité des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE Ub14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées :

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

Pour les habitations de types de logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement. Au moins la moitié de ces places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.

Pour les habitations de type individuel : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilité à usage d'habitat :

- 1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti).

De plus,

- Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentirement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.
- Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération. Pour ce local il sera prévu au minimum une surface de 1,5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

14-2/ - Pour les constructions à sous-destination d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ou logement.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'artisanat, de commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de vente, n'excédant pas 1,5 fois la surface commerciale.

14-4/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par chambre.

14-6/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-7/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

14-8/ Pour les constructions à sous-destination de industrie: 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

14-9/ Pour tout autre type d'aménagement:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

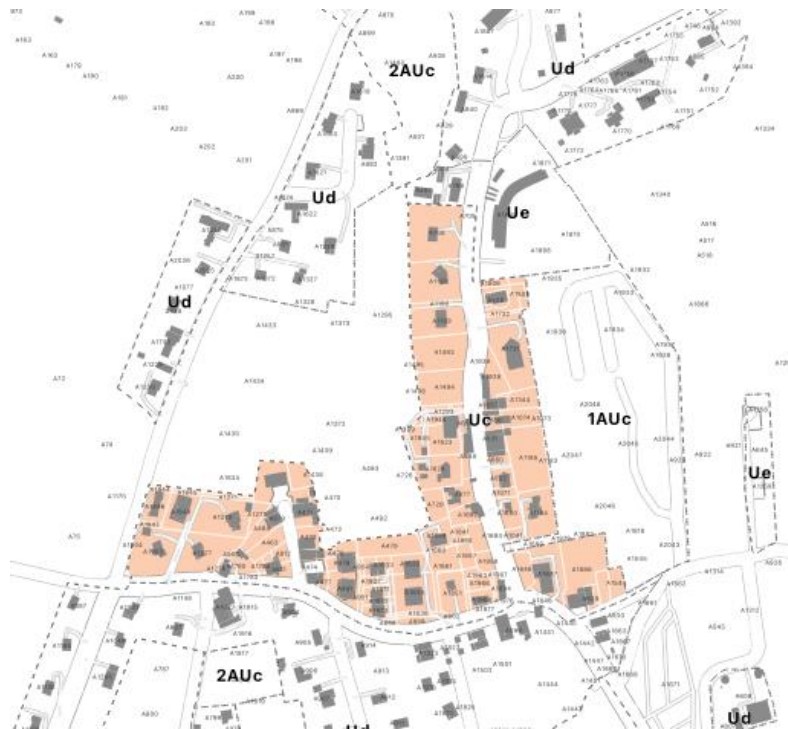
Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

39

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC



Zone Uc de Esery

Sur Reignier, la zone **Uc** est une zone de transition entre les secteurs urbains (**Ua** et **Ub**) et les secteurs pavillonnaires (**Ud**), sa vocation est d'inscrire une zone dense assurant la réalisation d'habitat de type collectif horizontal entre les secteurs d'habitat collectif et les secteurs d'habitat individuel.

Sur Esery, la zone **Uc** correspond au cœur du bourg et les zones de transition avec les secteurs d'habitat individuel plus récents

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis
Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Compatibilité avec l'OAP thématique « adaptation au changement climatique » :

Il convient de se reporter, complémentairement au règlement écrit, à l'OAP thématique « *adaptation au changement climatique* », qui est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'entrepôt

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre du foncier bâti d'une exploitation existante et qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

Les habitations :

Hors OAP n°11 « secteur Gare » :

Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

Pour tout programme de plus de 1400 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour le périmètre de l'OAP n°11 « secteur Gare » uniquement :

- Pour tout programme de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 50% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 50% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail

Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Le long du linéaire identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sur la rue des Greffions à Esery.

Au minimum un local commercial ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sera proposé. Ce local présentera une surface de plancher maximum de 200 m². Aucun plafond n'est fixé.

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

Les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attenants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

2-2/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-4/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-5/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-6/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Uc4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

En l'absence de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif qui respecte la réglementation en vigueur et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

Ramassage:

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m2 par container)

Stockage:

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement être fournie.

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés existants, l'impact sur les équipements existants devra être porté à la connaissance de la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets. Le cas échéant, un nouveau Point d'Apport Volontaire pourrait être nécessaire, et son emplacement sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.

Il sera conforme aux préconisations de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uc 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0/ Généralités

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les

caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Exceptions :

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre des aires de collecte des ordures ménagères (définies à l'article 4) obligatoires qui peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques sans conditions de recul. Dans cette hypothèse, elles seront fermées.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération, mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.

Les annexes non accolées d'une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul si:

- Leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m. au faîtage par rapport au terrain naturel,
- Le linéaire de toutes les façades existantes ou projetées bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse un linéaire de 8 m.

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture.

Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL

Les Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à ~~0,3~~ **0,25**. Toutefois, en cas d'application de la servitude de mixité sociale, le CES est porté à 0,33.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul du CES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

BAINES : UC

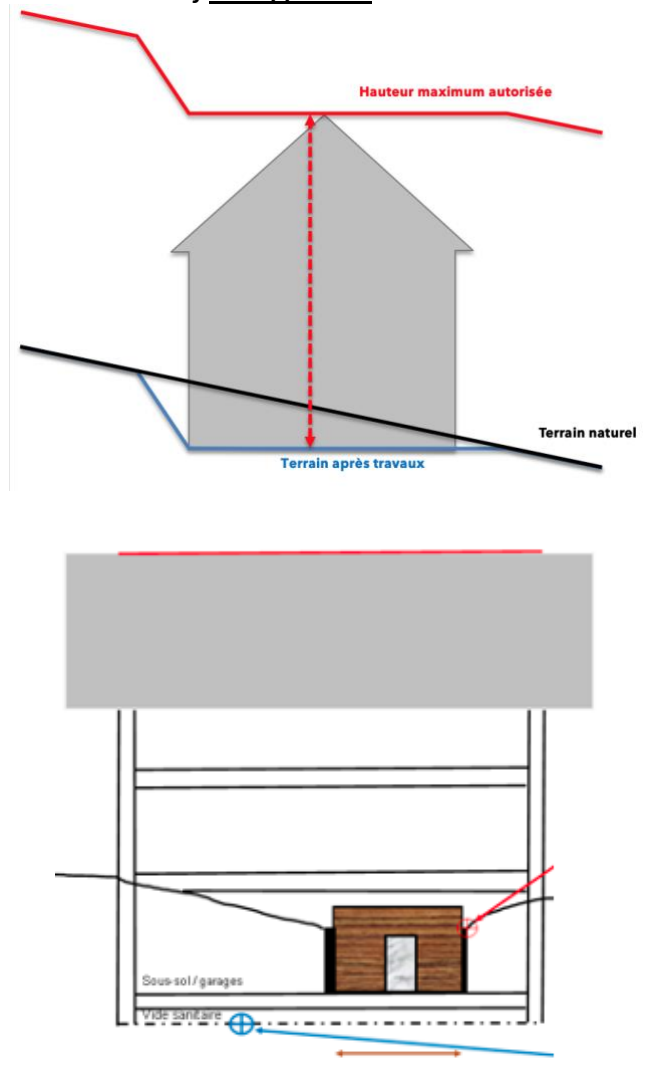
**ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- à 7 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 9 m au faîtage

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 4 mètres linéaires.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, sous réserve de respecter un retrait de un mètre minimum par rapport à l'aplomb de la façade : les antennes, paraboles, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques). Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Schéma illustratif non opposable**Exceptions :**

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Leur hauteur est limitée :

- A 1,50 m en limite du domaine public
- A 1 m en limite séparative.
- A 1,80 m dans les autres cas (hors cas d'un mur pour l'accès au sous-sol d'un bâtiment)

En cas de réalisation de plusieurs murs, un retrait d'un mètre minimum sera exigé

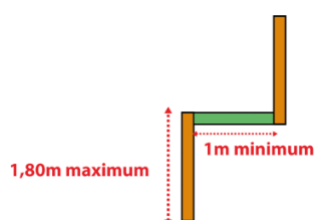


schéma illustratif

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés et devront être végétalisés.

11-2/ Aspect des façades

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extension d'une construction existante, le rapport entre la hauteur maximum de ladite construction et la longueur de ladite construction (hors éléments de débord et contreforts) doit être au maximum de 1.

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les linéaires de façade des bâtiments ne devront pas excéder 15 m sans rupture architecturale.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les constructions d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151- 19, il est demandé de

respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Pour toute construction seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints, dans des coloris devant se référer au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures à quatre pans sont tolérées si leur pente est supérieure à 60%

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. La pente des toitures des annexes devra être compatible avec celle du bâtiment principal.

Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Reignier-Esery (cf. cahier des L151-19).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée. Elles auront la même pente que la toiture principale.

Les pentes de toit ne sont pas règlementées pour les pergolas, les vérandas, les serres et les couvertures de piscines.

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses sont autorisées sur les annexes accolées ou non, si leur hauteur n'excède pas 3,5 m. à l'acrotère.

Aspect des couvertures

Sauf en cas de toiture terrasse ou plate autorisée, les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles dont la couleur sera conforme au nuancier communal.

Un aspect de tuiles canal dites « romaines » est interdit.

L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les pergolas, les vérandas, les serres et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux translucides sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Débord de toit

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ni aux vérandas.

Fenêtres de toiture Sont autorisées :

Les fenêtres de toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 10% de celle de la toiture. Elles peuvent être regroupées en verrières. Elles sont interdites sur les croupes.

Les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre

n'excède pas une tous les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leur pente soit identique au toit principal.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

Les clôtures, éventuellement doublées d'une haie, ne doivent pas excéder 1,80 m. de hauteur avec ou sans mur bahut de 0,60 m maximum et doivent être à claire voie. Le mur bahut est toujours horizontal et doit être traité en escalier lorsque le terrain est en pente.

En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance d'un mètre minimum sera exigée.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80m. pour des raisons de sécurité.

Sauf impossibilité fonctionnelle, il est demandé de concevoir les clôtures de sorte qu'elles laissent la possibilité d'un passage pour la petite faune.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m3 pour 1 m2 de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m3.

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à **60%** de la surface totale du tènement.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

En tout état de cause **40%** (35% si application de la servitude de mixité sociale) minimum du tènement sera réalisé en espace vert de pleine terre et ce, en un seul tenant (des cheminements mode doux peuvent être inclus à l'intérieur de ces espaces verts d'un seul tenant, mais ne sont pas comptés dans les pourcentages de pleine terre exigés).

Les espaces communs végétalisés devront être réalisés en bordure de voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, de même que les parkings visiteurs devront se situer à proximité des voies ouvertes à la Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

circulation publique.

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

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE Uc 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées :

Dans le secteur de raccordement au réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

Pour les habitations de types de logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement. Au moins la moitié de ces places seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.

Pour les habitations de type individuel : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilité à usage d'habitat :

- 1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti).

De plus,

- Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentairement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.
- Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération.
- Pour ce local il sera prévu au minimum une surface de 1,5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement:

- 1 place de stationnement par chambre ou logement.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'artisanat, de commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de vente, n'excédant pas 1,5 fois la surface commerciale.

14-4/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique:

- 1 place de stationnement par chambre.

14-6/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les

cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-7/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

14-8/ Pour les constructions à sous-destination d'industrie:

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

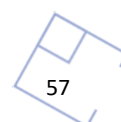
14-9/ Pour tout autre type d'aménagement:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

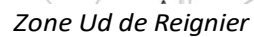
Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée

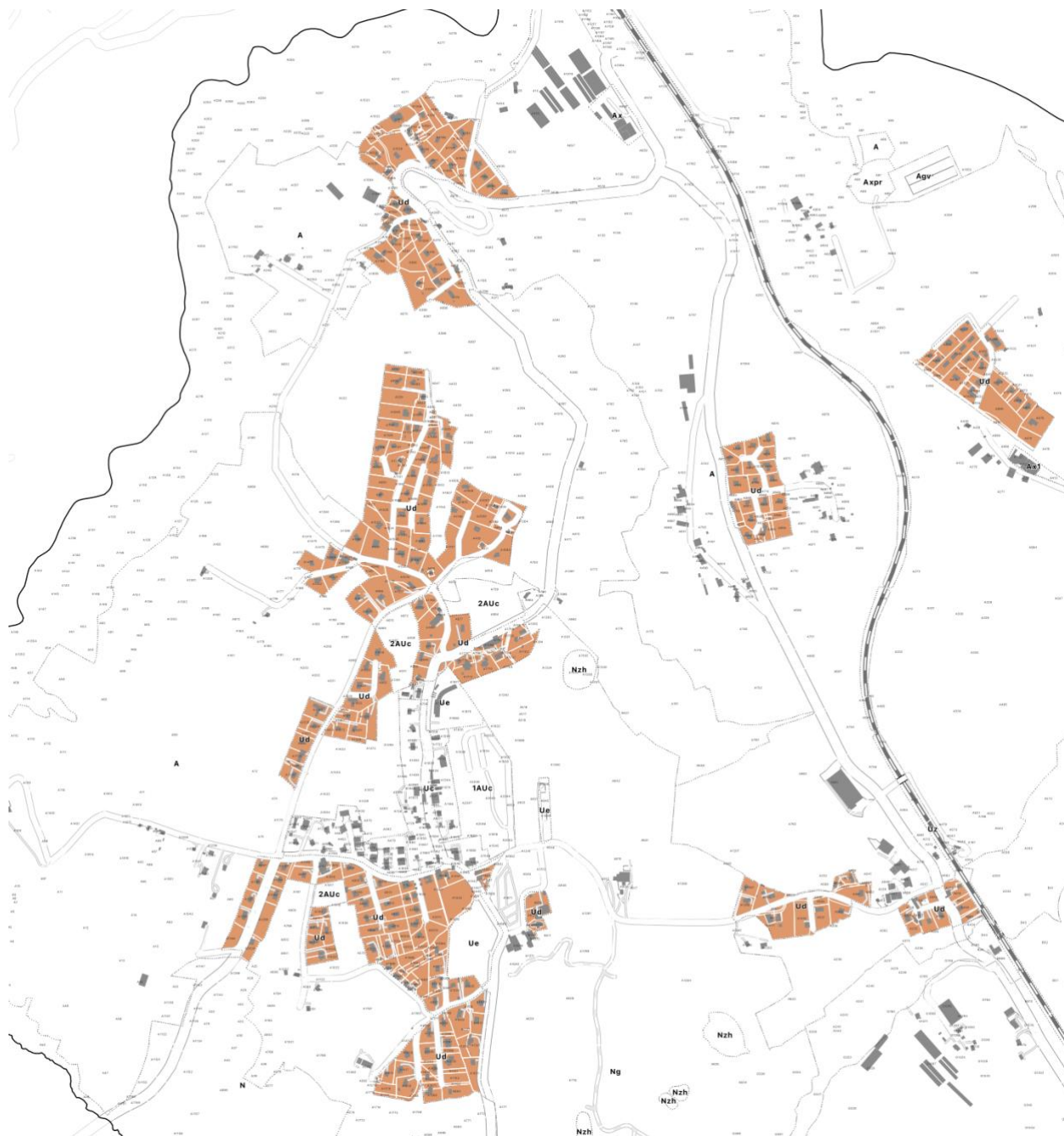


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	
---------------------------------------	--



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

BAINES : UD



Zone Ud de Esery

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

BAIGNES : UD



Zone Ud à l'Eculaz

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

BAIGNES : UD



Zones Ud – Hameaux entre Reignier et Esery

La zone **Ud** est la zone urbaine la moins dense, elle accueille des secteurs globalement occupés par de l'habitat individuel. Cette zone pavillonnaire effectue l'interface entre la ville et les secteurs naturels et agricole qu'il convient de protéger. Elle correspond aussi à des hameaux anciennement constitués.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation

de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Compatibilité avec l'OAP thématique « adaptation au changement climatique » :

Il convient de se reporter, complémentairement au règlement écrit, à l'OAP thématique « *adaptation au changement climatique* », qui est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R123.11.b. et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 :

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE Ud2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole
- Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre du foncier bâti d'une exploitation existante et qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Logement**

Les habitations :

Pour tout programme de plus de 600 m2 de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

Pour tout programme de plus de 1400 m2 de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Bureau**

Les bureaux dans la mesure où ils sont liés à une activité professionnelle à domicile et où l'activité n'apporte pas de nuisances.

2-1/Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-2/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-3/ Occupation et utilisations du sol projetées dans un secteur à risque :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques devront intégrer dans le projet les conditions techniques de leur réalisation.

2-4/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-5/ Divers : sont également soumis à autorisation:

les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les clôtures

les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places,

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

les coupes et abattages d'arbres,
les défrichements.

Sont admises sans conditions, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Ud4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

En l'absence de réseau public, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif qui respecte la réglementation en vigueur et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m² par container)

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés existants, l'impact sur les équipements existants devra être porté à la connaissance de la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets. Le cas échéant, un nouveau Point d'Apport Volontaire pourrait être nécessaire, et son emplacement sera déterminé conformément aux besoins de l'opération mais également en fonction du maillage du territoire en terme de gestion des déchets.

Il sera conforme aux préconisations de la Communauté de Communes et de la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ud 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE Ud6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES6-0/ Généralités

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Exceptions :

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre des aires de collecte des ordures ménagères (définies à l'article 4) obligatoires qui peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques sans conditions de recul. Dans cette hypothèse, elles seront fermées.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

ARTICLE Ud7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. Cette règle s'applique aux limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération, mais aussi aux limites des terrains issus des divisions.

Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.

Les annexes non accolées d'une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul si:

- Leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m. au faîtage par rapport au terrain naturel,
- Le linéaire de toutes les façades existantes ou projetées bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse un linéaire de 8 m.

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ud8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture. Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL

Les Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à **0,15**

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul du CES.

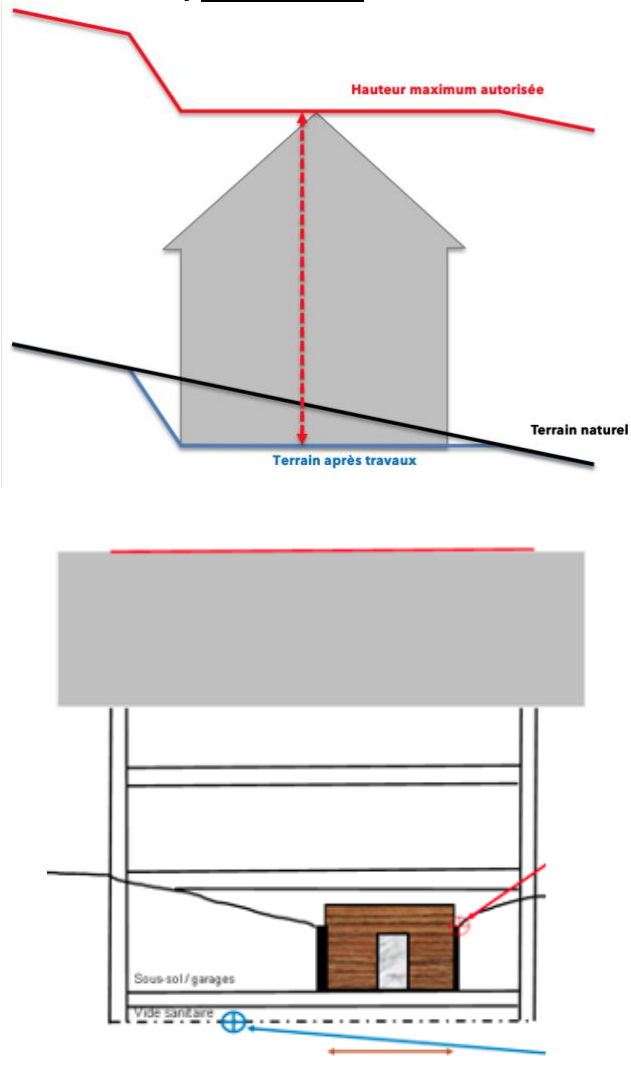
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

ARTICLE Ud10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- à 6 m à la sablière ou à l'acrotère
- à 9 m au faîtage

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, sous réserve de respecter un retrait de un mètre minimum par rapport à l'aplomb de la façade : les antennes, paraboles, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps sur les attiques).

Schéma illustratif non opposable

Exceptions :

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée. Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Leur hauteur est limitée :

- A 1,50 m en limite du domaine public
- A 1 m en limite séparative.
- A 1,80 m dans les autres cas (hors cas d'un mur pour l'accès au sous-sol d'un bâtiment)

En cas de réalisation de plusieurs murs, un retrait d'un mètre minimum sera exigé

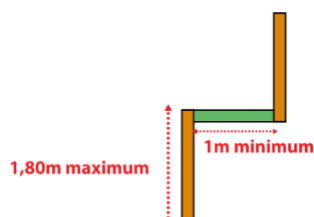


schéma illustratif

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés et devront être végétalisés.

11-2/ Aspect des façades

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extension d'une construction existante, le rapport entre la hauteur maximum de ladite construction et la longueur de ladite construction (hors éléments de débord et contreforts) doit être au maximum de 1.

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les linéaires de façade des bâtiments ne devront pas excéder 15 m sans rupture architecturale.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les constructions d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151- 19, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Pour toute construction seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints, dans des coloris devant se référer au Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures à quatre pans sont tolérées si leur pente est supérieure à 60%

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. La pente des toitures des annexes devra être compatible avec celle du bâtiment principal.

Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Reignier-Esery (cf. cahier des L151-19).

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée. Elles auront la même pente que la toiture principale.

Les pentes de toit ne sont pas règlementées pour les pergolas, les vérandas, les serres et les couvertures de piscines.

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses sont autorisées sur les annexes accolées ou non, si leur hauteur n'excède pas 3,5 m. à l'acrotère.

Aspect des couvertures

Sauf en cas de toiture terrasse ou plate autorisée, les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles dont la couleur sera conforme au nuancier communal.

Un aspect de tuiles canal dites « romaines » est interdit.

L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les pergolas, les vérandas, les serres et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux translucides sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Débord de toit

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ni aux vérandas.

Fenêtres de toiture

Sont autorisées :

Les fenêtres de toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 10% de celle de la toiture. Elles peuvent être regroupées en verrières. Elles sont interdites sur les croupes.

Les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leurs pentes soit identiques au toit principal.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons

seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

Les clôtures, éventuellement doublées d'une haie, ne doivent pas excéder 1,80 m. de hauteur avec ou sans mur bahut de 0,60 m maximum et doivent être à claire voie. Le mur bahut est toujours horizontal et doit être traité en escalier lorsque le terrain est en pente.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80 m. pour des raisons de sécurité.

En cas de clôture réalisée en surplomb d'un mur de soutènement, les murs bahuts ne seront pas autorisés. En cas de clôture en retrait d'un mur de soutènement, une distance de un mètre minimum sera exigée.

Sauf impossibilité fonctionnelle, il est demandé de concevoir les clôtures de sorte qu'elles laissent la possibilité d'un passage pour la petite faune.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Ud12 – OBLIGATIONS. EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m³ pour 1 m² de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m³.

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à **50%** de la surface totale du tènement.

ARTICLE Ud 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

En tout état de cause, **50%** du tènement sera de pleine terre et ne pourra être imperméabilisé (des cheminements mode doux peuvent être inclus à l'intérieur de ces espaces verts d'un seul tenant, mais ne sont pas comptés dans les 50%).

Les espaces communs végétalisés devront être réalisés en bordure de voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, de même que les parkings visiteurs devront se situer à proximité des voies ouvertes à la circulation publique.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation du PLU.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE Ud 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées :

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilité à usage d'habitat :

- 1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti).

De plus,

Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentaiement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération.

Pour ce local il sera prévu au minimum une surface de 1,5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement: 1 place de stationnement par chambre ou logement.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14- 4/ Pour tout autre type d'aménagement:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-6/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par chambre.

14-7/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

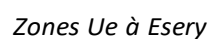
Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes pour les opérations de plus de 4 logements.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

[illegible]

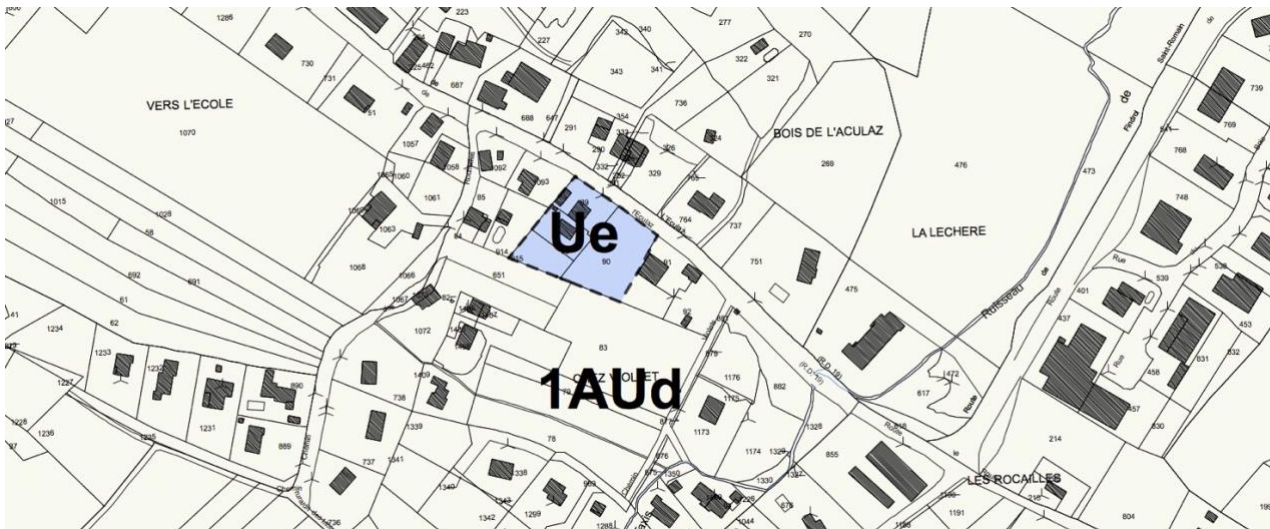
Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations



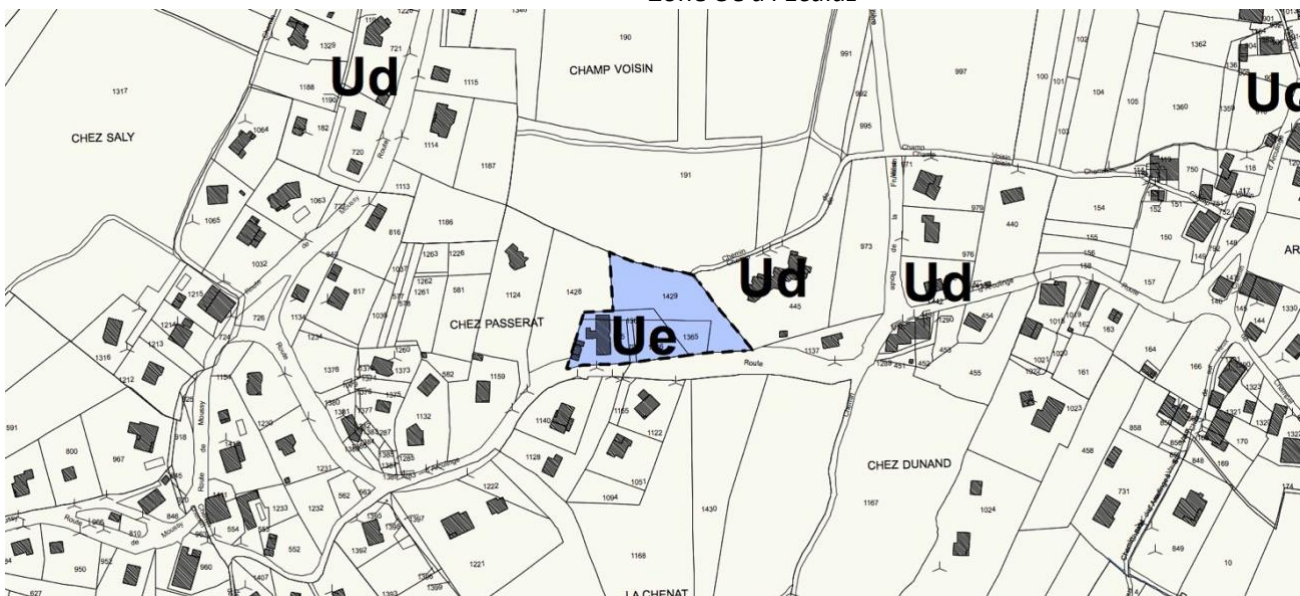
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR

BAINES : UE

ID : 074-217402205-20260210-2026DELIB010-DE



Zone Ue à l'Eculaz



Zone Ue à Arculinges

La zone **Ue** est une zone d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif entre autres à vocation sportives, d'enseignement, culturels ou de loisirs.

Elle comprend un secteur **Uep**, correspondant au parc urbain prévu au sein de l'OAP n°12 « cœur de ville ».

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais,

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Hors secteur Uep :

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat et commerce de détail (hors secteur Uep)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

Dans le secteur Uep, toutes les constructions sont interdites, excepté celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Logement et hébergement

Les logements et hébergement sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction ou d'hébergements liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés s'ils sont intégrés à l'équipement,

2-2/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-4/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-5/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les équipements de loisirs publics ou privés même sans bâtiment hormis les annexes nécessaires à leur fonctionnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

2-6/ Complémentairement dans le secteur Uep

Sont uniquement autorisés, les constructions relevant des sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail, et uniquement dans les conditions fixées par l'OAP n°12 « Cœur de Ville »
- restauration, et uniquement dans les conditions fixées par l'OAP n°12 « Cœur de Ville »
- équipements sportifs, sous réserve de se limiter à des installations et aménagement type « aire de jeux »
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 40 m2 par construction (type toilettes publiques, petit bâtiment technique, ...)

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE Ue3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie. En tout état de cause, l'emprise des voies privées ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur, sauf empêchement ou contrainte particulière, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, etc.) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à

cet effet (réseau E.P), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m2 par container)

ARTICLE Ue 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions****ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6-0/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

5 m des voies et places publiques existantes ou à créer

Toutefois, dans la zone **Ue** correspondant au lycée Jeanne Antide, le recul est porté à 4 mètres pour la future emprise publique correspondant aux emplacements réservés du plan de zonage.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble,
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

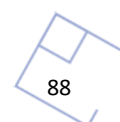
Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.



ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines, sauf indications portées aux plans de zonage.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hors secteur Uep : la hauteur est non réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Uep, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du sol après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder à 9 m au faitage.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ue11 – ASPECT EXTERIEUR

11-0/ Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés.

11-2/ Aspect des façades

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les teintes des façades (enduits et bois) et toitures devront être compatibles avec le nuancier communal annexé au présent règlement et consultable en Mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures Fenêtres de toiture

Les fenêtres de toitures en pente sont autorisées.

Sinon, seules les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leur pente soit identiques au toit principal.

Dans le secteur Uep, les toitures plates ne sont pas autorisées pour les constructions relevant de la destination « commerces et services ».

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 m maximum, doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80 m. pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité ou de protection acoustique, elles pourront avoir une hauteur supérieure et être constituées d'éléments pleins. Dans ce cas, elles feront l'objet d'une étude de végétalisation et d'insertion de qualité.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**ARTICLE Ue12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m³ pour 1 m² de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m³.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au rapport de présentation du PLU.

Sous-section 3d – Stationnement**ARTICLE Ue14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

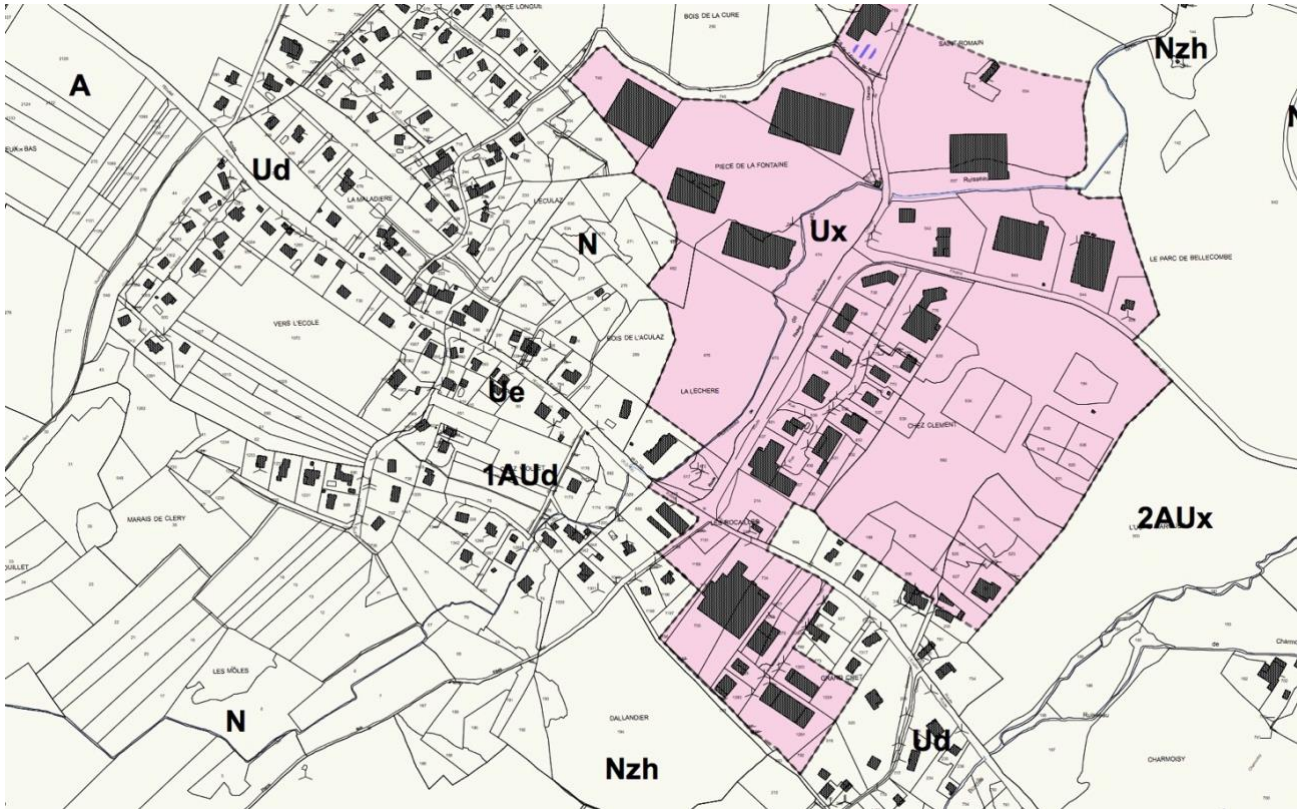
Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Caractéristiques des places de stationnement :

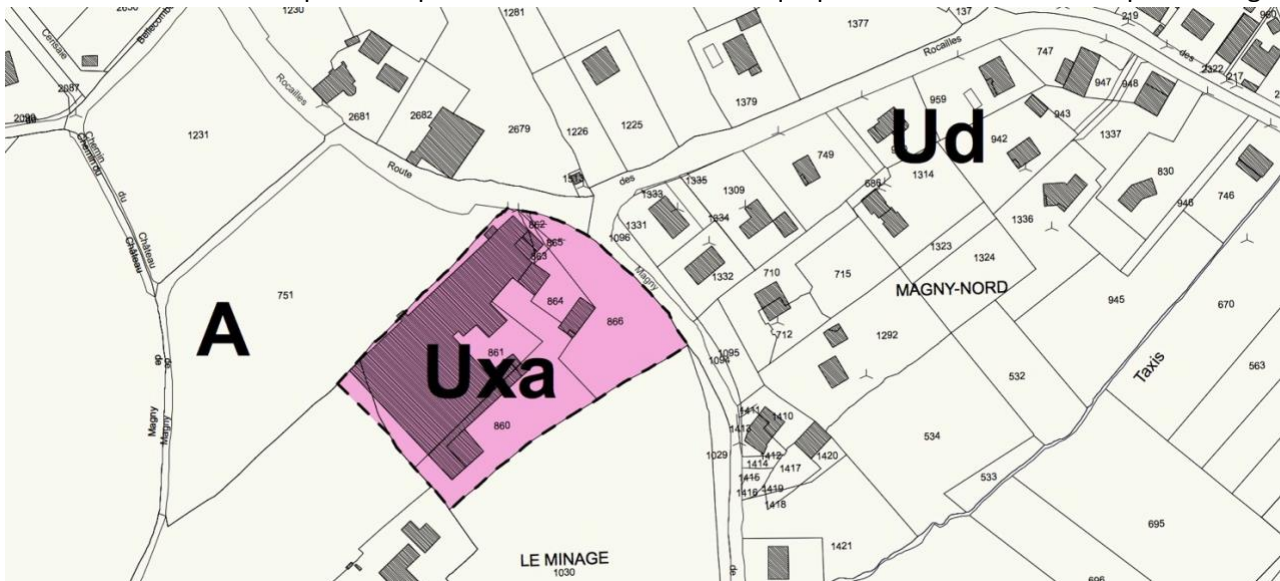
Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

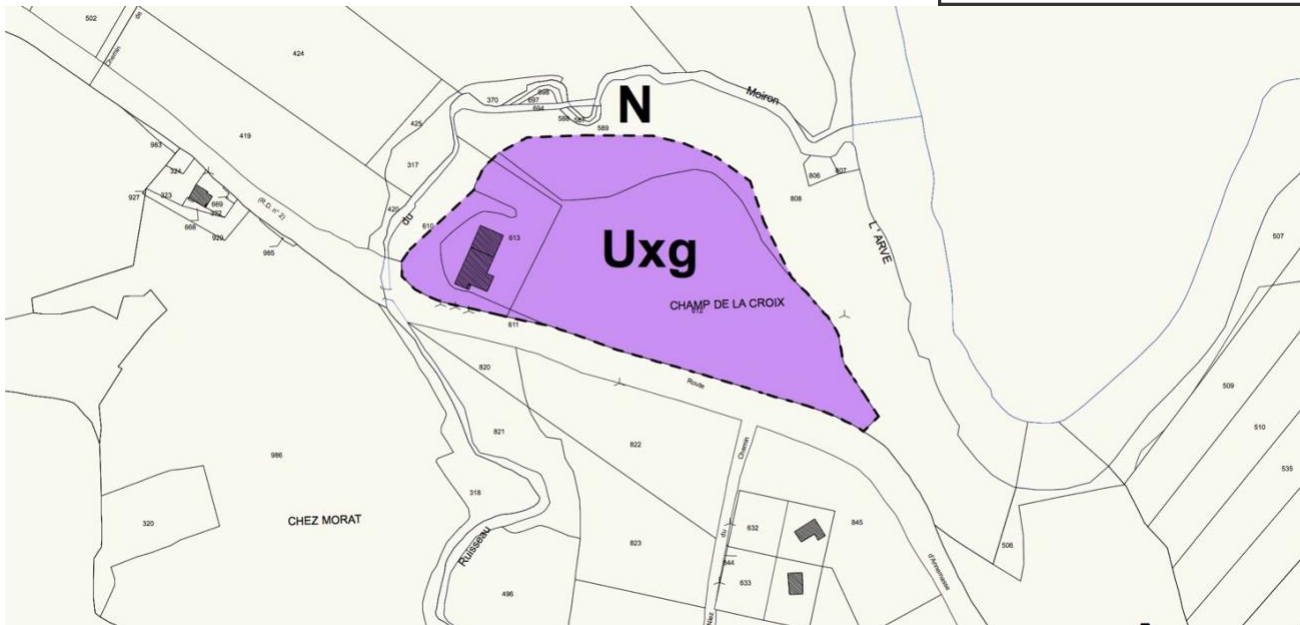


- Le secteur **Uxa** qui correspond à une friche d'activité qui pourrait être reconvertie pour du logement.



- Le secteur **UXg** qui correspond à une activité de **gravière**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Ux



RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « habitation », sont interdites celles à sous-destination de :

- Logement, sauf dans le secteur Uxa sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.
- Hébergement

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

Les dépôts de matériaux sont interdits.

Les piscines sont interdites

Dans le secteur Uxg :

Sont interdites toutes les constructions et aménagement qui ne sont pas liés à l'activité existante sur le site comme par exemple les aménagements liés et nécessaires à une activité de stockage, criblage des graviers ou à leur transformation (par exemple centrale de béton bitumineux ou béton cimenteux...)

ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

Les constructions à usage d'habitation sont admises dans le secteur **UXa** sous réserve d'une démolition totale des anciens bâtiments d'activité existants sur la zone et d'une dépollution du site si nécessaire. Les règles applicables pour le projet d'habitation sont alors celles de la zone **Ud**.

2-2/ Les annexes

Les annexes fonctionnelles accolées ou non des constructions énumérées ci-dessus, sont admises sous réserve d'être implantées à moins de 30 m du bâtiment principal et d'avoir une surface inférieure à 50% de la surface de plancher du bâtiment principal.

2-3/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-4/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-5/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-6/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ux3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie. En tout état de cause, l'emprise des voies privées ne sera pas inférieure à 8,00 m. de largeur sauf s'il s'agit d'une voie à sens unique, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès ne devra être desservie que par un seul accès. Toutefois, deux accès sont autorisés lorsque l'un sert d'entrée et l'autre de sortie. Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Ux4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m² par container)

ARTICLE Ux 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.

le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.

en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble,
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE e Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**7-0/ Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives de la zone Ud, sans pouvoir être inférieure à H/2.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines de la zone Ux, sans pouvoir être inférieure à H/2

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une harmonie architecturale et soit réalisé en une seule fois.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Ux



- Les annexes non accolées d'une construction principale, peuvent être implantées sans condition de recul si:
- Leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m. au faîtage par rapport au terrain naturel,
- Le linéaire de toutes les façades existantes ou projetées bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse un linéaire de 8 m.

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL

Les Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,50

ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est non réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et à partir du terrain après travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 11 m.

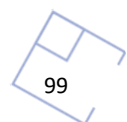
Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation du bâtiment.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux silos.

D'autre part, les installations techniques peuvent dépasser ces côtes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Exception

- pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.



Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ Implantation

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, les remblaiements devront respecter a minima des proportions de 2 par 3 (deux hauteurs pour trois longueurs).

Toutefois, dans les secteurs **Uxa et Uxg**, les remblaiements pourront respecter a minima des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs)

11-2/ Aspect des façades

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité : trois matériaux et couleurs maximum par bâtiment. Les bardages seront privilégiés et posés horizontalement. Les enduits seront de couleurs claires et pastels ; les bardages seront, eux, de teintes soutenues.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

Pour les bâtiments présentant des façades d'une longueur dépassant 20 m., il conviendra de prévoir un élément de rupture architecturale en façade par tranche de 20 mètres de façade.

11-3/ Aspect des toitures

Les toitures pourront être plates (de type terrasse) ou à faible pente. La pente maximale n'excèdera pas 25%. Les annexes et extensions devront avoir la même pente que le bâtiment principal d'activité.

Les couvertures bioclimatiques sont autorisées. Dans les autres cas, seuls les bacs aciers ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture et leur teinte sera sombre et en cohérence avec celle du bâtiment créé.

Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées exclusivement par des grilles, grillages.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80

m. pour des raisons de sécurité.

Par contre dans les zones de stockage ou d'entrepôt, qui ne pourront être qu'à l'arrière des bâtiments, les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure pour des raisons de sécurité.

Elles pourront être constituées ou doublées de haies

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne devra pas excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Ux12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.
Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m3 pour 1 m2 de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m3.

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.
Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espaces plantés.
En tout état de cause, 20% du tènement sera affecté à des espaces verts de pleine terre arborés.
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent règlement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE Ux 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées :

14-1/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique:

- 1 place de stationnement par chambre.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-4/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination de industrie:

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher, à l'exception des surfaces destinées aux locaux sociaux qui ne seront pas pris en compte.

14-6/ Pour tout autre type d'aménagement:

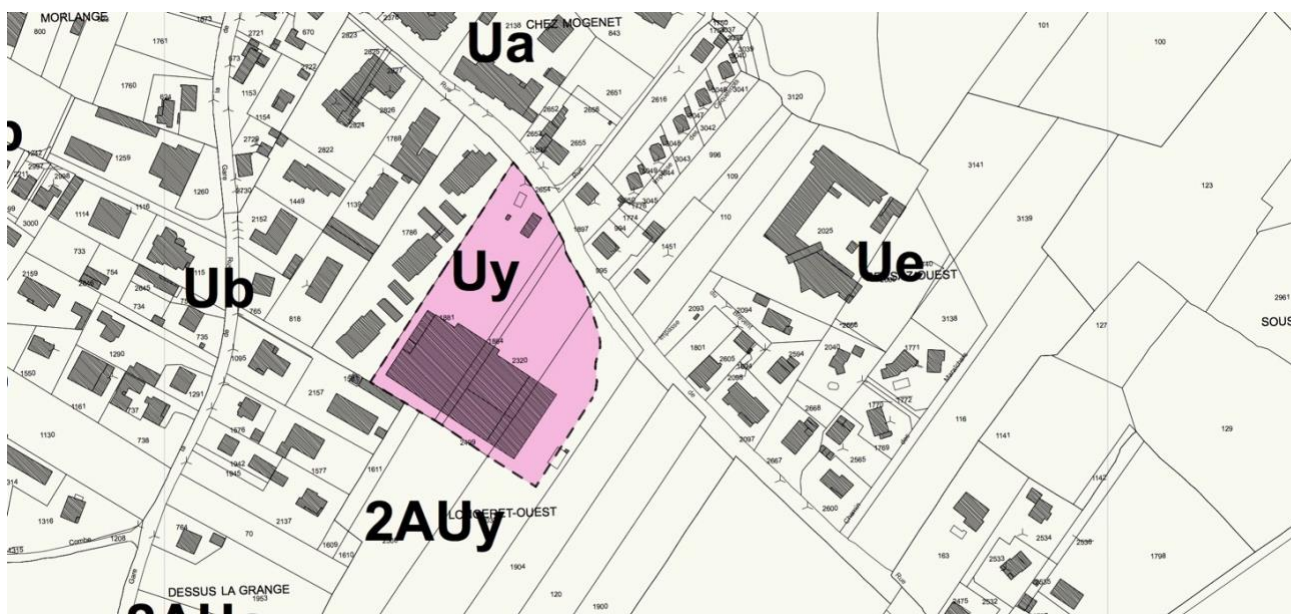
Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy



La zone **Uy** comprend un secteur d'accueil des activités commerciales.

RAPPELS**Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:**

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

Les dépôts de matériaux sont interdits

ARTICLE Uy2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions Entrepôts commerciaux

- Les entrepôts commerciaux liés et insérés dans le même volume que les surfaces commerciales autorisées dans les secteurs,

2-2/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-3/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE Uy3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie. En tout état de cause, l'emprise des voies privées ne sera pas inférieure à 6 m. de largeur (dont 1,50 m de trottoir) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Le nombre d'accès sur le domaine public peut être, pour des raisons de sécurité, limité, aussi lors de division parcellaire (hors lotissements déjà réglementés) il sera demandé un accès commun ou unique des lots créés.

Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE Uy4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toutes les constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement*Eaux usées :*

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement tout en respectant les prescriptions légales et réglementaires quant à la qualité des effluents.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces

imperméabilisées, voiries privées, etc.) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau E.P), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire (conformément au plan de ramassage validé par la collectivité et disposé en annexe informative du PLU). La dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération (à titre d'exemple, il est compté 1,20 m2 par container)

ARTICLE Uy 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions****ARTICLE Uy6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6-0/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble,
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Uy7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**7-0/ Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce :

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble.
- 3 - Dans le cadre d'une isolation thermique,
- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Uy8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uy9 – EMPRISE AU SOL

Les Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à **0,50**

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics.

ARTICLE Uy10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10-1/ Hauteur absolue**

La hauteur est non réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La différence d'altitude entre chaque point de l'acrotère et le point du terrain naturel avant remaniement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions, et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à + 0,40 m. à l'arase.

10-2/ Hauteur relative

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Exception

Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uy11 – ASPECT EXTERIEUR

11-0/ Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ Implantation

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, les remblaiements devront respecter des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

11-2/ Aspect des façades

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité : trois matériaux et couleurs maximum par bâtiment. Les bardages seront privilégiés et posés horizontalement. Les enduits seront de couleurs claires et pastels ; les bardages seront, eux, de teintes soutenues.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Les toitures pourront être plates (de type terrasse) ou à faible pente. La pente maximale n'excèdera pas 25%. Les annexes et extensions devront avoir la même pente que le bâtiment principal d'activité.

Les couvertures bioclimatiques sont autorisées. Dans les autres cas, seuls les bacs aciers ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture et leur teinte sera sombre et en cohérence avec celle du bâtiment créé.

Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées exclusivement par des grilles, grillages.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80

m. pour des raisons de sécurité.

Par contre dans les zones de stockage ou d'entrepôt, qui ne pourront être qu'à l'arrière des bâtiments, les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure pour des raisons de sécurité.

Elles pourront être constituées ou doublées de haies

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne devra pas excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Uy12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Chaque tènement doit prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

Pour ce stockage, il sera prévu un volume minimum de 0,01 m³ pour 1 m² de surface de toiture nouvellement créée avec un minimum de 1 m³.

ARTICLE Uy13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espaces plantés.

En tout état de cause, **15%** du tènement sera affecté à des espaces verts de pleine terre.

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

Sous-section 3d – Stationnement**ARTICLE Uy 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'artisanat, de commerce de détail et activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de vente,

14-2/ Pour les constructions à sous-destination de restaurant :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique:

- 1 place de stationnement par chambre.

14-4/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-5/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

14-6/ Pour tout autre type d'aménagement:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes.

Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

Secteur SNCF.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur

superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**ARTICLE Uz1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions, installations et travaux qui ne sont pas liés et nécessaires au fonctionnement de la voie SNCF, ainsi que les constructions, installations réalisées par les clients de la SNCF sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire,

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les éoliennes sont interdites.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R123.11.b. et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 :

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE Uz2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sans conditions, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE Uz3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé.

Voirie:

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE Uz4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toutes les constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement tout en respectant les prescriptions légales et réglementaires quant à la qualité des effluents.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales:

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en limite du domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Uz 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction un fourreau est réservé pour permettre à terme le raccordement à la fibre optique.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**ARTICLE Uz6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Implantation jusqu'en limite possible.

ARTICLE Uz7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Implantation jusqu'en limite possible.

ARTICLE Uz8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Uz9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uz10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 11 m, sauf impératifs techniques liées à la nature même de l'activité. Il pourra, en outre, être dérogé à cette règle dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions, et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à + 0,40 m. à l'arase.

Exception

Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

ARTICLE Uz11 – ASPECT EXTERIEUR**11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ Implantation

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, les remblaiements devront respecter des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

11-2/ Aspect des façades

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité : trois matériaux et couleurs maximum par bâtiment. Les bardages seront privilégiés et posés horizontalement. Les enduits seront de couleurs claires et pastels ; les bardages seront, eux, de teintes soutenues.

Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Les toitures pourront être plates (de type terrasse) ou à faible pente. La pente maximale n'excèdera pas 25%. Les annexes et extensions devront avoir la même pente que le bâtiment principal d'activité.

Les couvertures bioclimatiques sont autorisées. Dans les autres cas, seuls les bacs aciers ou les étanchéités multicouches sont autorisés comme matériaux de couverture et leur teinte sera sombre et en cohérence avec celle du bâtiment créé.

Les couleurs vives sont interdites.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

11-4/ Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum doivent être constituées exclusivement par des grilles, grillages.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m. de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80

m. pour des raisons de sécurité.

Par contre dans les zones de stockage ou d'entrepôt, qui ne pourront être qu'à l'arrière des bâtiments, les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure pour des raisons de sécurité.

Elles pourront être constituées ou doublées de haies.

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne devra pas excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE Uz12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uz13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

Sous-section 3d – Stationnement**ARTICLE Uz 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

14-1/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'industrie:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination de bureau :

1 place de stationnement par tranche de 35 m2 de surface de plancher.

14-4/ Pour tout autre type d'aménagement:

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

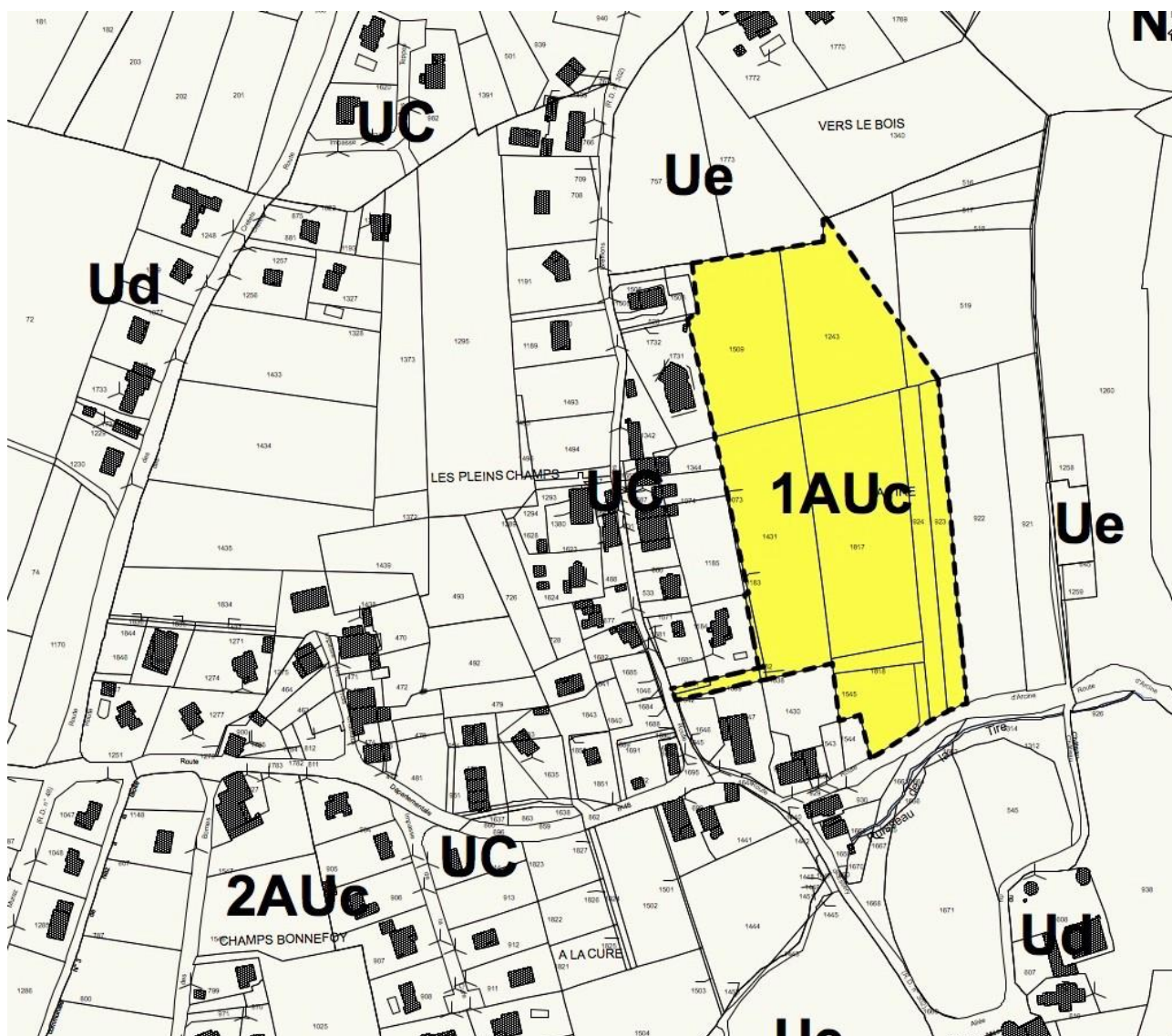
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU



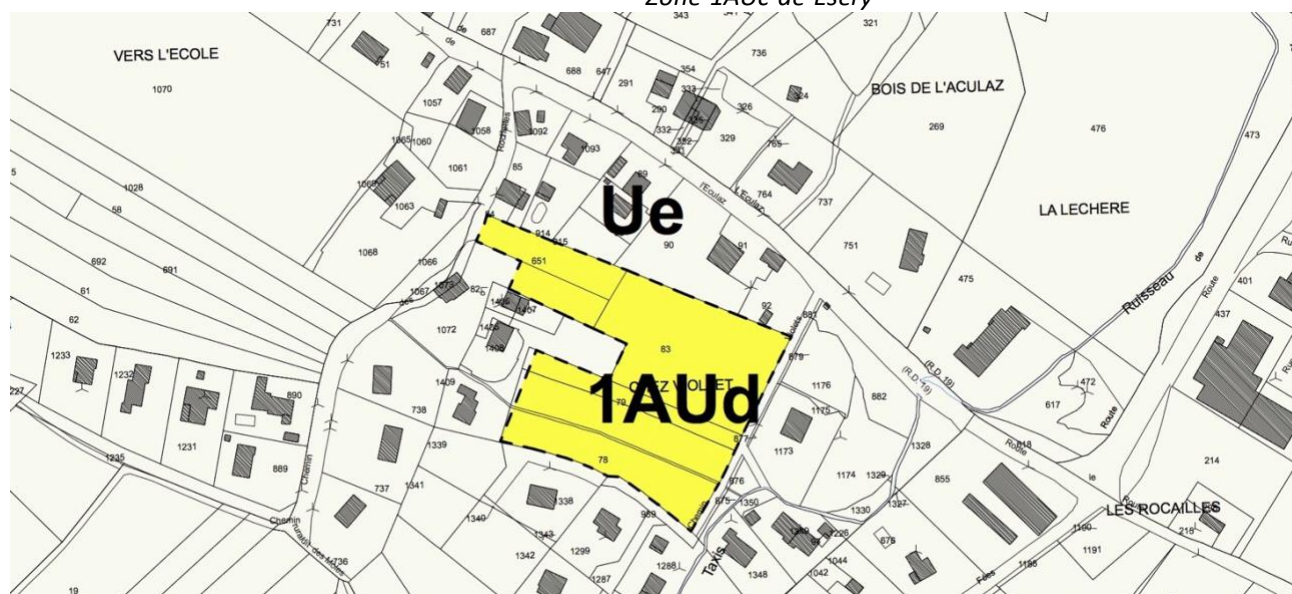
Zones 1AU de Reignier

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER



Zone 1AUc de Esery



Zone 1AUd de l'Eculaz

La zone 1AU comprend les secteurs à urbaniser qui s'ouvriront à l'urbanisation avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUa qui se réfère au règlement de la zone Ua
- Le sous-secteur 1AUb qui se réfère au règlement de la zone Ub
- Le sous-secteur 1AUc qui se réfère au règlement de la zone Uc
- Le sous-secteur 1AUd qui se réfère au règlement de la zone Ud

De plus, le sous-secteur 1AUb2023 ne pourra faire l'objet d'autorisation d'aménager qu'à partir du 1er janvier 2023.

De plus, le sous-secteur 1AUc2029 ne pourra faire l'objet d'autorisation d'aménager qu'à partir du 1er janvier 2029.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

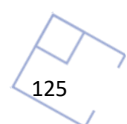
Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.



Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			Interdit au sein de l'OAP n°12 « Cœur de Ville »
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

- Pour les zones **1AUa** se référer au règlement de la zone **Ua**
- Pour les zones **1AUb** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**
- Pour les zones **1AUd** se référer au règlement de la zone **Ud**

Sauf mention contraire dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sous condition sont celles admises dans la zone urbaine correspondante.

- Pour les zones **1AUa** se référer au règlement de la zone **Ua**

- Pour les zones **1AUb** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**
- Pour les zones **1AUd** se référer au règlement de la zone **Ud**
-

Sauf mention contraire dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la zone.

De plus :

Toute opération ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle est compatible avec l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

Pour qu’une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire qu’elle puisse se raccorder aux équipements publics.

De plus, le sous-secteur **1AUb2023** ne pourra faire l’objet d’autorisation d’aménager qu’à partir du 1^{er} janvier 2023.

De plus, le sous-secteur **1AUc2029** ne pourra faire l’objet d’autorisation d’aménager qu’à partir du 1^{er} janvier 2029.

2-1/ Secteur 1AUb « rue des écoles »

Dans ce secteur les constructions à usage de commerce ne sont pas autorisées. D’autre part, la limitation à 300 m² de surface de plancher ne s’applique pas pour les constructions à usage de service.

2-2/ Secteur 1AUA de l’OAP « Cœur de Ville »

L’ouverture à l’urbanisation du secteur est conditionné :

- Au respect de l’échéancier d’ouverture à l’urbanisation défini dans la pièce « orientations d’aménagement et de programmation ».
- Et à la réalisation d’une étude de sols pour, soit établir l’absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d’aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l’état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.

Pour les constructions à destination de «habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Logement**

Les habitations :

Pour tout programme de Surface de Plancher à usage d'habitat, 40% en logements locatifs sociaux pérennes représentant au minimum -40% de la surface de plancher devront être réalisés.

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, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Artisanat et commerce de détail**

Les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 300 m2 de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.

- **Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de 300 m2 de surface de plancher. Les surfaces existantes avant la date d'approbation du PLU ne sont pas prises en compte.

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne peuvent être transformés en logements d'habitation

2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

De l'article 1AU3 à l'article 1AU5 :

- Pour les zones **1AUa** se référer au règlement de la zone **Ua**
- Pour les zones **1AUb** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**
- Pour les zones **1AUd** se référer au règlement de la zone **Ud**

Sauf mention contraire dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

2-1/ Secteur 1AUb « rue des écoles »

Article 4

Dans ce secteur les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leurs sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement et, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués (dimensionnées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans) avant d'être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Dans tous les cas, les eaux de surfaces imperméabilisées ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel de la vallée du Foron.

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

De l'article 1AU6 à l'article 1AU12, ainsi que pour l'article 1AU14 :

- Pour les zones **1AUa** se référer au règlement de la zone **Ua**
- Pour les zones **1AUb** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**
- Pour les zones **1AUd** se référer au règlement de la zone **Ud**

Sauf mention contraire dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Pour l'article 1AU13 :

- Pour les zones **1AUa (hors OAP Cœur de ville)** se référer au règlement de la zone **Ua**
- Pour la zone **1AUa « Cœur de ville »** : se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUb** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **1AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**
- Pour les zones **1AUd** se référer au règlement de la zone **Ud**

2.1 Secteur 1AUb « rue des écoles »

Article 6

Toutefois, dans ce secteur le recul par rapport à la voie publique menant à la chaufferie et celles à créer pourra être inférieur à 5 mètres.

Article 7

Toutefois, dans ce secteur, la règle de recul minimum de 5 mètres ne s'applique pas aux limites des terrains issus des divisions.

Article 8

Toutefois, dans ce secteur, le recul entre deux bâtiments ne s'applique pas.

Article 10

Toutefois, dans ce secteur, les hauteurs maximales sont ainsi définies:

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

Tranche 1 : « La hauteur maximum des immeubles sera de R+3+combles sans dépasser 16,5 m »

Tranche 2 : « La hauteur maximum des immeubles sera de R+3+attique sans dépasser 15 m ».

Article 11

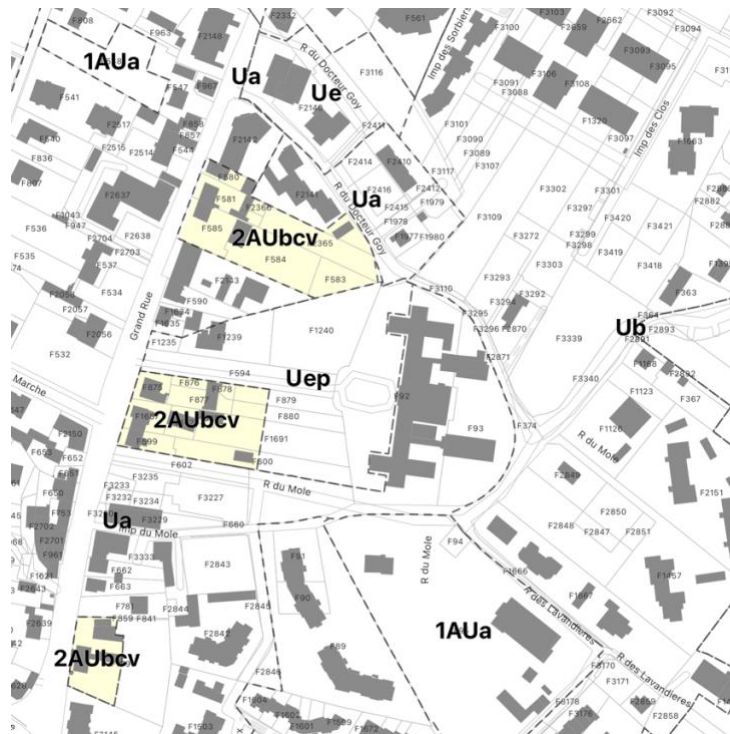
Toutefois, pour ce secteur, les houteaux et jacobines sont autorisées sans limitation de largeur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUBCV ET 2AUC

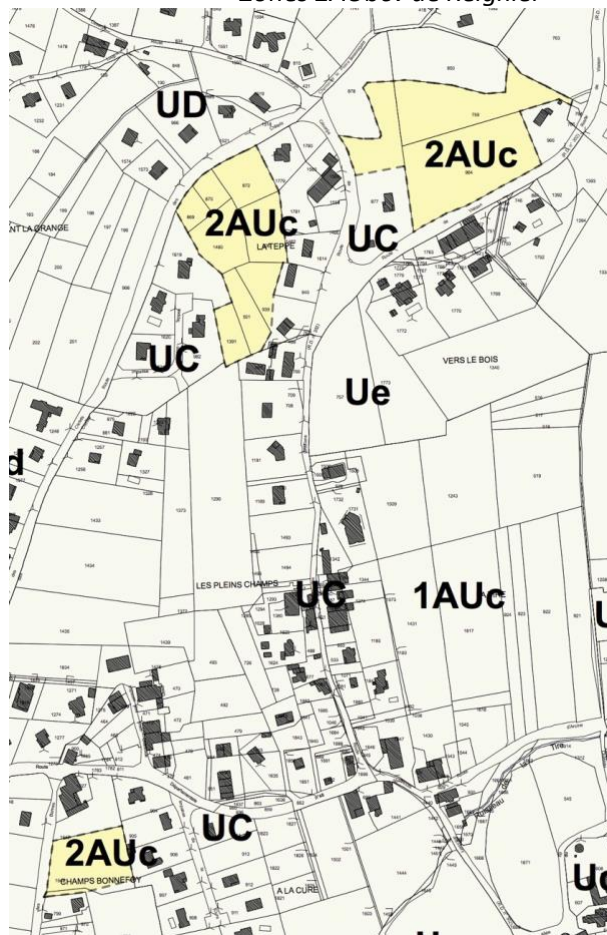


Zones 2AUb et 2AUc de Reignier

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUBCV ET 2AUC



Zones 2AUBcv de Reignier



Zones 2AUC de Esery

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUBCV ET 2AUC

La zone **2AU** comprend les secteurs à urbaniser qui s'ouvriront à l'urbanisation après décision du conseil municipal et après **modification ou révision du PLU**. Leur destination a été intégrée au projet.

Cette zone comprend un secteur 2AUBcv qui correspond à trois secteurs 2AUB spécifiques en raison de leur position en « cœur de ville ». ce secteur sont autorisés les changements de destination pour les bâtiments existants sauf vers les destinations « industrie, entrepôts et centre de congrès, ainsi que les constructions et installation dans les conditions fixées à l'article 2 de la zone Ub pour le secteur de projet repéré au titre de l'article L151-41.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement,

excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et travaux non décrits à l'article **2AU 2** ainsi que les éoliennes.

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R123.11.b. et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 : Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUB, 2AUBCV ET 2AUC**ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****2-1/ Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :**

les coupes et abattage d'arbres,
 les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés),
 les clôtures,
 les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

2-2/ En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Sont admis en outre :

1. L'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 40% et d'une surface de plancher de 160 m², dans la mesure où :
 - sa destination est conservée. Toutefois dans le secteur 2AUbcv le changement de destination peut être autorisé sauf pour une destination d'« entrepôts, industrie ou centre de congrès ».
 - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou par une source privée répondant aux normes de salubrité publique,
 - son assainissement est possible conformément à la réglementation en vigueur,
 - il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projeté est assuré en dehors des voies publiques.

Annexes :

- 2. annexes (garage, abri à outils de jardin, boxes à chevaux...) + 1 piscine à la date d'approbation du PLU ; des bâtiments si elles sont accolées aux constructions préexistantes. En cas d'impossibilité technique, topographique ou architecturale, elles pourront être implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes.
- En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante.

2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

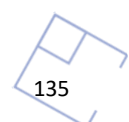
2-4/ De plus dans le secteur 2AUbcv, Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service»

Les rez-de-chaussée, donnant sur un espace public ou ouverts au public et affectés à de l'artisanat ou à du commerce de détail, ne peuvent être transformés en logements d'habitation ou être annexés à une habitation.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

De l'article 2AU3 à l'article 2AU5 :

- Pour les zones **2AUb et 2AUbcv** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **2AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**



Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

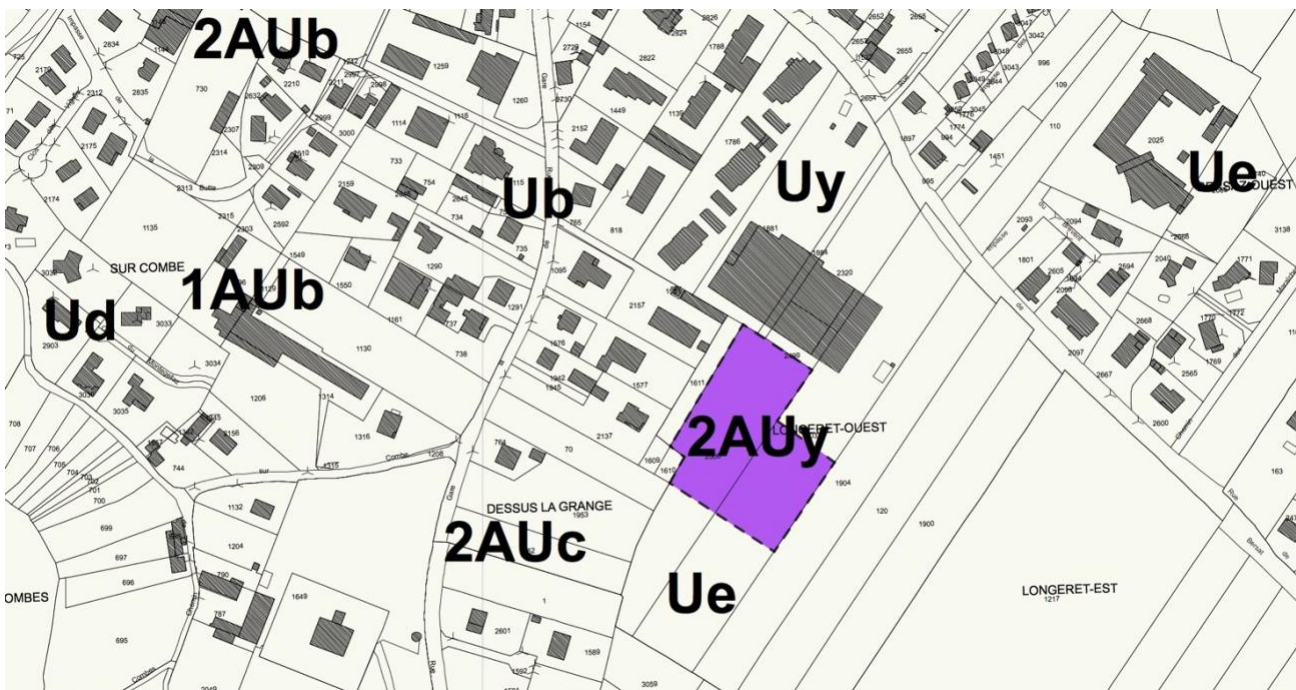
De l'article 2AU6 à l'article 2AU14 :

- Pour les zones **2AUb et 2AUBcv** se référer au règlement de la zone **Ub**
- Pour les zones **2AUc** se référer au règlement de la zone **Uc**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUX ET 2AUY



Zones 2AUX de l'Eculaz



Zones 2AUY de Reignier

Les zones 2AUX et 2AUY comprennent les secteurs à urbaniser qui s'ouvriront à l'urbanisation après décision du conseil municipal et après modification ou révision du PLU.

Leur destination a été intégrée au projet et correspond à :

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

Pour la zone **2AUX**, à des terrains réservés pour l'accueil des activités artisanales et industrielles.

Pour la zone **2AUy**, à des terrains réservés pour l'accueil d'activités commerciales.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AUX – 2AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et travaux non décrits à l'article AU2 ainsi que les éoliennes.

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R123.11.b. et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 :

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation. Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

Article 2AUX – 2AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les coupes et abattage d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés) ,
- les clôtures,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

De l'article 2AU3 à l'article 2AU5 :

- Pour les zones **2AUx** se référer au règlement de la zone **Ux**
- Pour les zones **2AUy** se référer au règlement de la zone **Uy**

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

De l'article 2AU6 à l'article 2AU14 :

- Pour les zones **2AUx** se référer au règlement de la zone **Ux**
- Pour les zones **2AUy** se référer au règlement de la zone **Uy**

TITRE 3 / dispositions applicables aux zones agricoles**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone **A** comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.

On distingue six sous-secteurs :

- Un sous-secteur **Ap** dans lequel, compte tenu des potentialités paysagères fortes relevées, aucune construction, même agricole et aucun remblaiement ou déblaiement ne seront autorisés, à l'exception de ceux liés à la réalisation de l'Emplacement Réservé n°8. Toutefois, il y est admis la possibilité d'installation de serres démontables.
- Un sous-secteur **Agv** identifiant une zone réservée à l'accueil d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Un sous-secteur **Ajf** identifiant une zone réservée à l'installation de jardins familiaux,
- Un sous-secteur **Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante.
- Un sous-secteur **Axpr** identifiant une zone où est implantée ou peut être implantée

- une plate-forme de recyclage,
- Un sous-secteur Ax1 identifiant une zone où est implantée un bâtiment non agricole existant d'emprise au sol importante, situé le long de la RD2 et pour lequel les possibilités d'évolution sont plus limitées.

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement,

excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition,

En outre, dans le secteur Agv :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

En outre, dans le secteur Aif:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'aménagement de jardins familiaux

En outre, dans le secteur Ap:

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, à l'exception des serres démontables.

En outre, dans le secteur Axpr:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à la plate-forme de recyclage existante ou à créer.

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau sont interdits.

Les éoliennes sont interdites.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-

11.b) et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 :

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**2-1/ Les constructions admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

- les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteur de matériel agricole ou de récoltes : justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques, fonctionnels ou structurels, sur le site principal, à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Pour les installations classées, cette distance devra être portée à 100 m.
- serres et tunnels : sous réserve de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage.
- les boxes à chevaux, seulement en zone A, et uniquement s'ils sont le support d'une activité professionnelle.
- annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments. Il est autorisé l'extension des surfaces de vente existantes à la date d'approbation du PLU de 60m² de surface de plancher.
- campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- les logements de fonction nécessaires aux activités autorisées dans la zone seront obligatoirement intégrés au volume du bâtiment de l'activité, la surface de plancher maximale autorisée est de 80 m².
- Pour les logements existants il est autorisé une extension mesurée de 20 m² de surface de plancher maximum à la date d'approbation du PLU.

Pour la sous-destination de « restauration » : sont uniquement autorisés les activités de type « restauration à la ferme », à condition d'être aménagées dans une construction existante, identifiée au préalable comme pouvant changer de destination, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logements

En zone **A**: Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments repérés (cf. cahier des L151-19), peut être affecté à l'habitat sans limitation de surface de plancher dans la mesure où le bâtiment principal et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

En outre la réhabilitation ne sera possible que sous les autres conditions suivantes :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU,

- le bâtiment doit être desservi par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins générés,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques, et répond aux règles de l'article Ud12,
- l'implantation du bâtiment se trouve à plus de 50 ou 100 m des exploitations agricoles (suivant leur classement).
- le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole.

Les réhabilitations ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

D'autre part, pour les habitations existantes, sont autorisées:

Les extensions mesurées en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 60 m² de surface de plancher.

2 annexes fonctionnelles + 1 piscine en plus des bâtiments existants. Ces annexes seront d'une superficie cumulée de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, et seront implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site. *(En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante)*

En outre cela ne sera possible que sous les autres conditions suivantes :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU,
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux règles de l'article Ud12.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Pour les constructions à sous-destination de « commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont admises sous conditions celles existantes en sous-secteur Ax :

Les constructions existantes en sous-secteur Ax, peuvent être aménagées et faire l'objet d'extension mesurée jusqu'à 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Pour les constructions à sous-destination de « industrie » et « entrepôts », sont admises sous conditions dans les bâtiments existants en sous-secteur Ax1 :

Les constructions existantes en sous-secteur Ax1, peuvent être aménagées pour les sous destinations indiquées ci-dessus.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions à destination de « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous les conditions suivantes:

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et que leur superficie n'excède pas une surface de plancher de 100 m². Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les aires de stationnement publiques, sont admises sous réserve d'être limitées à 6 places maximum et réalisées en matériaux perméables.

Sont admises sans conditions, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

2-2/ Sont également soumis à condition:

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

Clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire 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 ou de sécurité.

2-3/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-4/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

: Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-5/ Constructions dans les zones rouges et bleues du PPRI:

Les constructions projetées dans les zones rouges et bleues du PPRI sont aussi soumises au règlement de celui-ci.

2-6/ Constructions dans les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages en eaux :

Les constructions projetées dans les périmètres des captages en eaux sont soumises à l'arrêté préfectoral s'appliquant à ces zones.

2-8/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'accord du gestionnaire de la voie. De plus, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès, on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra préalablement faire l'objet d'une autorisation sanitaire des services de l'ARS.

4-2/ Assainissement**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eau pluviales. Pour la

détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Les réseaux naturels de drainage et d'écoulement des eaux de ruissellement devront être maintenus.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Sans objet

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions****ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6-0/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage. le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce :

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes).

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

Toutefois, en aval des routes, ce recul sera susceptible d'être augmenté en fonction de la pente du terrain d'assiette de l'opération, ceci pour des raisons de contraintes hivernales. Cette règle s'applique aussi dans les

virages pour des raisons de visibilité.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions nouvelles admises dans la zone doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines un recul de :

- 5 m pour les bâtiments d'habitation,
- 5 m pour les bâtiments agricoles sans pouvoir être inférieur à H/2 (calcul effectué avant mise en conformité thermique et d'étanchéité si elle a été effectuée),
- Non limité pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 m.

Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.
-

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

En sous-secteur **Agv** :

- les constructions nouvelles admises doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.
- une implantation en limite peut être admise pour le bâtiment principal

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture.

Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation du bâtiment.

Exceptions :

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

En sous-secteur Agv :

La hauteur maximale des constructions admises, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR****11-0/ Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigés pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Ud correspondant.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

11-2/ Aspect des façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches et vives sont interdites.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Ud correspondant.

11-3/ Aspect des toitures

Pour les constructions à usage agricole, les toitures bioclimatiques de type toitures terrasses sont autorisées. En cas de toitures à pans, la pente des toitures devra être comprise entre 20 et 40 %.

Les couvertures bioclimatiques sont autorisées. Les couvertures métalliques des toitures non bioclimatiques devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes (brun-rouge ou gris moyen).

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

En sous-secteur Agv : pour les constructions admises les toitures devront respecter une pente comprise entre 20 et 40%. Les

toitures terrasses ou plates sont admises.

11-4/ Aspect des clôtures

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

En zone A : d'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures devront être de type agricole.

Pour les habitations, les clôtures, de 1,80 m maximum sont en grillage sans muret.

En sous-secteur Agv : les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2 m.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,80m pour des raisons de sécurité.

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre. Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Traitement extérieurs en zone A uniquement

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

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11-6/ Végétaux

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme. Les éléments boisés d'intérêt paysager et écologique repérés au titre de l'article L151-23 doivent être préservés ou remplacés. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local, elles devront être réalisées avec des essences dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour les logements on se référera aux règles de l'article Ud correspondant.

ARTICLE A14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Pour les constructions à sous-destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilités à usage d'habitat :

- 1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti).

De plus,

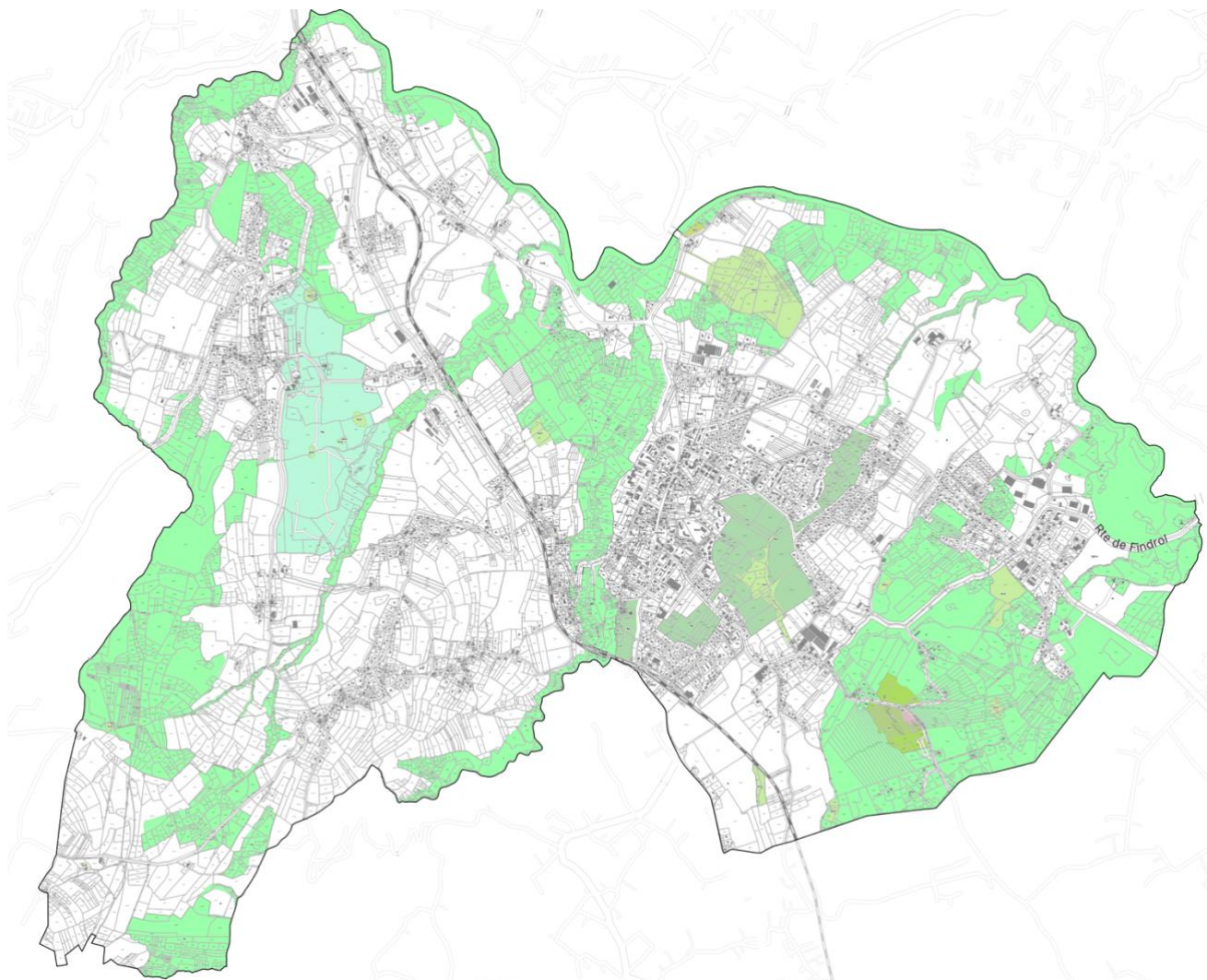
Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentairement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 120 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération. Pour ce local il sera prévu au minimum une surface de 1,5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination « restauration »

Les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'opération.

En sous-secteur Agv : le stationnement n'est pas réglementé

TITRE 4 / dispositions applicables aux zones naturelles**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone **N** est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone comprend différents sous-secteurs permettant de gérer les occupations et utilisations du sol ne pouvant rentrer dans le champ d'application de la zone naturelle. Il s'agit de :

- Un sous-secteur **Ng**, correspondant au golf d'Esery,
- Un sous-secteur **Nzh**, correspondant aux zones humides d'importance.
- Un sous-secteur **Np**, dans lequel, compte tenu des potentialités paysagères fortes relevées, aucune construction et aucun remblaiement ou déblaiement ne seront autorisés, à l'exception de deux liés à la réalisation de l'Emplacement Réservé n°8.
- Un sous-secteur **Nt** ayant vocation à accueillir des équipements touristiques et de loisirs.
- Un sous-secteur **Nt1** correspondant à l'ancienne décharge, pour l'instant inconstructible et ayant vocation à accueillir, dans l'avenir, des équipements touristiques et de loisirs.
- Un sous-secteur **Nt2** ayant vocation à permettre des aménagement et occupations du sol liées à des activités de loisirs (hors constructions).

RAPPELS

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 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. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Article L152-5 – Dérogation:

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Règle générale pour des travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Déblais et remblais

Les affouillements (déblais) et exhaussements (remblais) de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Section 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce – activités de service			
Artisanat – commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Eqpt d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont interdites les occupations du sol ci-après :

Pour les constructions à destination de « commerce et activités de service », sont interdites celles à sous-destination du :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros
- Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition,

En outre, dans les zones **N**, ainsi que les secteurs **Nzh** et **Nt1** (sauf mentions spécifiques indiquées à l'article N2) : toutes les constructions, occupations et utilisation du sol sont interdites, ainsi que tous travaux d'aménagement, de remblais et de drainage, quelle qu'en soit l'importance, qui modifierait si peu que ce soit le régime, le niveau et la qualité des tourbières, marais et prairies humides afin de ne pas modifier leur équilibre.

En outre, dans le secteur **Np**, toutes les constructions, occupations et utilisations du sol susceptibles d'avoir des conséquences directes ou indirectes sur les biotopes, comme les constructions de bâtiments, de voies de pénétration nouvelles sont interdites. Dans le secteur **Np**, seules les occupations et utilisations des sols, liées à la réalisation de l'Emplacement Réservé n°8 sont autorisées, ainsi que l'aménagement des habitations existantes et les extensions mesurées, en une fois, des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 60 m2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol et 30% de la surface de plancher existante. La construction d'une seule annexe de moins de 30 m2 de surface de plancher et/ou d'emprise au sol peut être autorisée à condition que celle-ci soit accolée au bâtiment existant.

En outre, dans le secteur **Ng**, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles liées directement au fonctionnement du golf.

En outre, dans le secteur **Nt**, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol autres que :

Les constructions et occupations du sol, liées à des activités sportives et de loisirs, ainsi que leurs annexes fonctionnelles (telles que des sanitaires, des vestiaires ou des auvents... etc)

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées,

En outre dans le secteur **Nt1**, tout déblai est interdit.

En outre dans le secteur **Nt2**, sont interdits toutes les constructions, occupations et utilisations du sol autres que :

Les aménagements et occupations du sol, liées à des activités sportives et de loisirs (hors constructions).

En outre, dans le secteur **de carrière repéré au titre de l'article R151-34 2°**, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol et du sous-sol.

De plus :

Toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (voir schémas types annexés en fin du présent document). Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, ceux-ci sont autorisés à condition de ne pas diminuer la distance entre le bâti et le cours d'eau.

Toute nouvelles occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides, si elles existent, telles qu'identifiées par l'étude ASTERS et disposée en annexe informative du PLU.

Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau sont interdits.

Les éoliennes sont interdites.

En outre, dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) identifiés au titre de l'article R.123-

11.b) et au titre de l'arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 :

- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur est interdit dans une bande de 95 m de part et d'autre de la canalisation.
- Toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit dans une bande de 65 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans l'ensemble de la bande de 125 m identifiée de part et d'autre de la canalisation, les projets de

construction ou d'extensions de bâtiment devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1/ Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

- Les travaux modificatifs et les travaux d'extension sur les bâtiments agricoles existants.
- les serres
- campings à la ferme : limités à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation,
- les bâtiments d'hébergement des animaux et le logement nécessaire à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation sous réserve qu'il soit intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation,

L'implantation des constructions, les volumes édifiés et les travaux sur les bâtiments existants ne doivent porter atteinte ni à la qualité des sites, ni au milieu naturel.

Pour les constructions à destination de « habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

En zone N: Un bâtiment traditionnel existant dont la sauvegarde est souhaitable et répertorié comme tel dans la liste des bâtiments repérés (cf. cahier des L151-19), peut être affecté à l'habitat sans limitation de surface de plancher dans la mesure où le bâtiment principal et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

En outre la réhabilitation ne sera possible que sous les autres conditions suivantes :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU,
- le bâtiment doit être desservi par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins générés,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques, et répond aux règles de l'article Ud12,
- l'implantation du bâtiment se trouve à plus de 50 ou 100 m des exploitations agricoles (suivant leur classement).
- le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole.

Les réhabilitations ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

D'autre part, pour les habitations existantes, sont autorisées:

Les extensions mesurées, en une fois, des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 60 m² de surface de plancher.

2 annexes fonctionnelles + 1 piscine en plus des bâtiments existants. Ces annexes seront d'une superficie cumulée de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, et seront implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site. *(En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante).*

En outre cela ne sera possible que sous les autres conditions suivantes :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public,
- L'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière

imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU,

- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux règles de l'article Ud12.

Les constructions ci avant sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions à destination de «équipements d'intérêt collectif et services publics», sont admises sous les conditions suivantes:

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels et aux services publics sont admis si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au minimum la gêne qui pourrait en découler et que leur superficie n'excède pas une surface de planche de 100 m².

Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Sont admises sans conditions, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

2-2/ D'autre part pour le sous-secteur Ng:

Les constructions nouvelles ne sont admises que si elles sont situées à proximité de constructions déjà existantes.

Toutefois, des constructions d'une surface d'emprise au sol inférieure à 50 m² peuvent être autorisées dans l'ensemble du sous-secteur.

2-3/ Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du présent PLU.

2-4/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

2-5/ Constructions dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres:

Les constructions projetées dans le secteur de nuisances relatives au bruit des transports terrestres devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'article 3 de l'arrêté n°229-78 du 6 octobre 1978.

2-6/ Constructions dans les zones rouges et bleues du PPRI:

Les constructions projetées dans les zones rouges et bleues du PPRI sont aussi soumises au règlement de celui-ci.

2-7/ Constructions dans les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages en eaux :

Les constructions projetées dans les périmètres des captages en eaux sont soumises à l'arrêté préfectoral s'appliquant à ces zones.

2-8/ Divers : sont également soumis à autorisation:

- les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- les clôtures
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 places,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Section 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'accord du gestionnaire de la voie. De plus, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 %.

Pour des raisons de sécurité, les tènements bordés par deux voies publiques doivent établir leur desserte par la voie sur laquelle la gêne pour la circulation publique est la moindre. Pour les mêmes raisons de sécurité, pour une opération s'inscrivant sur un tènement qui bénéficie de plusieurs accès, on pourra imposer la suppression de l'un des deux accès.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé jusqu'à un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée hors clôture (au droit du portail).

Pour tout raccordement à la voie publique, l'accès devra être réalisé en compatibilité avec le schéma type donné en annexe 8 du présent règlement et comprendre un dispositif de gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1/ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Pour les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra préalablement faire l'objet d'une autorisation sanitaire des services de l'ARS.

4-2/ Assainissement**Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le rejet d'effluents autres que domestiques devra être spécialement autorisé par l'exploitant du réseau et après acceptation d'une convention spéciale de déversement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif non collectif conforme à la carte d'aptitude des sols, en plus de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement :

Toutefois, dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci feront l'objet de mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués avant d'être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Pour la détermination de ces mesures on se référera à la notice d'aide annexée au présent règlement.

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Les réseaux naturels de drainage et d'écoulement des eaux de ruissellement devront être maintenus.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, etc.) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

cet effet (réseau E.P), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés bâties.

ARTICLE N 5 : OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Sans objet

Section 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6-0/ Généralités**

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 obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

- le long du RD2, le recul minimum hors agglomération par rapport à l'axe est de 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions à autre usage.
- le long des RD19, 19a, 48, 202 et 302, le recul minimum hors agglomération des constructions par rapport à l'axe est de 18 m.
- en matière d'accès en zones partiellement bâties, on se reportera aux termes de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m des voies et places publiques existantes ou à créer.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation sera possible jusqu'en limite des voies et places publiques existantes ou à créer.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce :

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain et que cela ne mette pas en péril la sécurité des personnes.
- si le recul imposé ne permet pas d'assurer l'accessibilité handicapés (cette implantation ne devant pas mettre en péril la sécurité des personnes)

Dans le cadre d'une isolation thermique,

- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

Toutefois, en aval des routes, ce recul sera susceptible d'être augmenté en fonction de la pente du terrain d'assiette de l'opération, ceci pour des raisons de contraintes hivernales. Cette règle s'applique aussi dans les virages pour des raisons de visibilité.

6-2/ Clôtures

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7-0/ Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

7-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines, Une règle de retrait minimum de 2 mètres vis-à-vis des limites parcellaires voisines doit être respectée pour l'implantation d'une piscine.

Exceptions:

Dans le cadre d'équipements publics ou d'intérêt collectif l'implantation sera possible jusqu'en limite des propriétés voisines.

Dans le cadre d'extensions des bâtiments existants et ce,

- si le recul imposé est préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble : l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés est admise dans la mesure où celle-ci s'aligne sur le retrait existant. Toutefois, en cas de surélévation d'une construction existante, celle-ci ne sera possible que si elle respecte un recul minimum de 4 mètres.
- si le recul imposé ne permet pas la mise en œuvre de balcons à condition que ceux-ci ne soient pas préjudiciables à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'espace urbain.- Dans le cadre d'une isolation thermique,
- si les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas comprises dans les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, un recul minimum correspondant à la hauteur du bâtiment devra être respecté. Ce recul ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 mètres devront respecter un recul minimum de 2 m avec la construction d'habitation hors débord toiture.

Les piscines non couvertes pourront être implantées sans condition de retrait vis-à-vis des constructions.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation du bâtiment.

Exceptions :

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

Pour des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

11-0/ Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

11-1/ 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 et par leurs aménagements extérieurs.

Lors du reprofilage du terrain en périphérie des constructions la hauteur maximale de la fouille en déblais ou/et en remblais ne devra pas excéder 1,20 m par rapport au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb (sauf dans le cas des rampes d'accès aux garages). Les paliers successifs sont autorisés.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Les murs de soutènement et les murs d'agrément rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

Les enrochements sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 1,20 mètres de haut et d'être constitués de pierre d'un calibre maximum de 80 cm d'aspect granit ou calcaire. Les enrochements ne doivent pas être maçonnés.

11-2/ Aspect des façades

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

Les condenseurs en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

Les constructions d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151- 19, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Pour toute construction seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints, dans des coloris devant se référer au nuancier annexé au présent compte-rendu et consultable en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés en façade sous réserve d'une bonne composition architecturale.

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les toitures à quatre pans sont tolérées si leur pente est supérieure à 60%

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. La pente des toitures des annexes devra être compatible avec celle du bâtiment principal.

Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée au titre de l'article L151-19.

L'utilisation des croupes en proportions harmonieuses est autorisée. Elles auront la même pente que la toiture principale.

Les pentes de toit ne sont pas règlementées pour les pergolas, les vérandas, les serres et les couvertures de piscines.

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses sont autorisées sur les annexes accolées ou non, si leur hauteur n'excède pas 3,5 m. à l'acrotère.

Pour les constructions à usage agricole, les toitures bioclimatiques de type toitures terrasses sont autorisées. En cas de toitures à pans, la pente des toitures devra être comprise entre 20 et 40 %.

Aspect des couvertures

Sauf en cas de toiture terrasse ou plate autorisée, les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles dont la couleur sera conforme au nuancier communal.

Un aspect de tuiles canal dites « romaines » est interdit.

L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les pergolas, les vérandas, les serres et les piscines peuvent être couvertes avec des matériaux translucides sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Débord de toit

Les toits réalisés auront des débords qui ne pourront être inférieurs à 0,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ni aux vérandas.

Fenêtres de toiture Sont autorisées :

- Les fenêtres de toiture à condition que leur superficie ne dépasse pas 10% de celle de la toiture. Elles peuvent être regroupées en verrières. Elles sont interdites sur les croupes.

- Les lucarnes jacobines indiquées en annexes du règlement sont autorisées et sous réserve que leur nombre n'excède pas une tout les 4,5 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2 mètres et que leur pente soit identiques au toit principal.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

11-4/ Aspect des clôtures

Les murs anciens en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés qu'il s'agisse de murs de soutènement ou de clôture. Les percements pour la création de nouveaux accès ou l'implantation de maisons seront autorisés avec remise en état des parties de mur restantes.

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles doivent être de type agricole. Pour les habitations, les clôtures, de 1,80 m maximum sont en grillage sans muret.

Pour les clôtures et les haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages la hauteur maximale est fixée à 0,80m pour des raisons de sécurité.

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

Les haies composées d'une seule essence végétale sont interdites.

11-5/ Végétaux

La hauteur des haies végétales en limite de voie publique ne peut excéder 1 mètre.

Dans le cadre des permis de construire, pour les végétaux mis en œuvre (surtout les haies et les moyennes et haute futaies), on se référera à la palette végétale annexée au présent règlement.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc..).

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les éléments boisés d'intérêt paysager et écologique repérés au titre de l'article L151-23 doivent être préservés ou remplacés.

Selon la nature et l'importance de l'opération projetée, il sera exigé du bénéficiaire la réalisation d'espace plantés et d'aires de jeux.

En tout état de cause, **50%** du tènement sera de pleine terre et ne pourra être imperméabilisé.

Les espaces communs végétalisés devront être réalisés en bordure de voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, de même que les parkings visiteurs devront se situer à proximité des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Sous-section 3d – Stationnement**ARTICLE N 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction est lié à la nature et l'importance de la construction. Pour des raisons de sécurité, un emplacement de 5 m sur 5 m permettant le stationnement de deux véhicules en dehors de la chaussée doit être prévu hors clôture (au droit du portail).

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies privées :

14-1/ Pour les constructions à destination d'habitation

Les places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur de la propriété et à proximité immédiate de la construction principale sur le même tènement de la construction réalisée.

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum

2 places par logement dont au moins une couverte.

Toutefois, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 réhabilité à usage d'habitat :

1 place par logement sur la propriété (bâti ou non bâti). La place de stationnement sera couverte.

De plus,

Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentairement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 120 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

Sauf cas particulier de réhabilitation, et pour toute opération d'habitat de plus de 250 m² de surface de plancher, il est demandé un local à vélos, clos en rez de chaussée ou en sous-sol, intégré au bâtiment principal, répondant aux besoins de l'opération.

14-2/ Pour les constructions à sous-destination d'hébergement:

- 1 place de stationnement par chambre ou logement.

14-3/ Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et les cinémas et les centres de congrès et d'exposition :

Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

14-4/ Pour tout autre type d'aménagement:

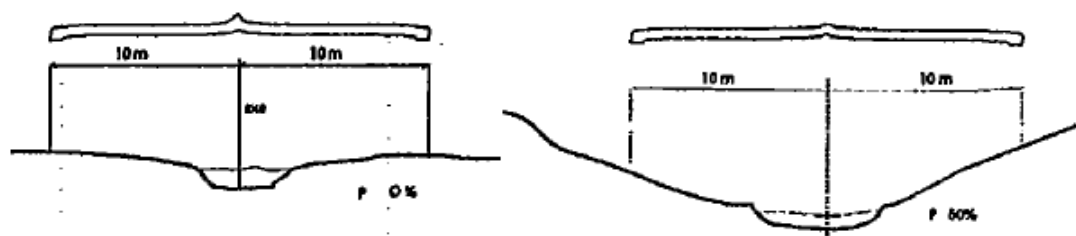
Les stationnements des véhicules doivent répondre au besoin de l'opération. En tout état de cause, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

Caractéristiques des places de stationnement :

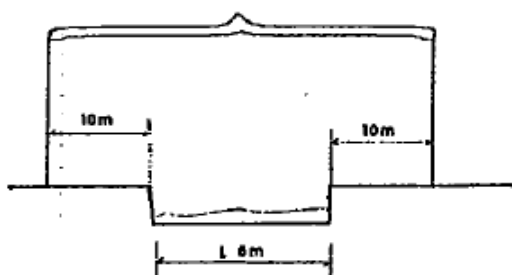
Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles devront être indépendantes ou autonomes pour les opérations de plus de 4 logements.

ANNEXE 1: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU – SCHEMAS TYPES

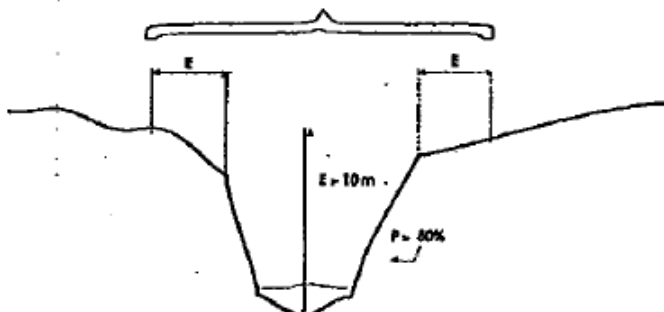
cas n 1: Ruisseau sans ravin



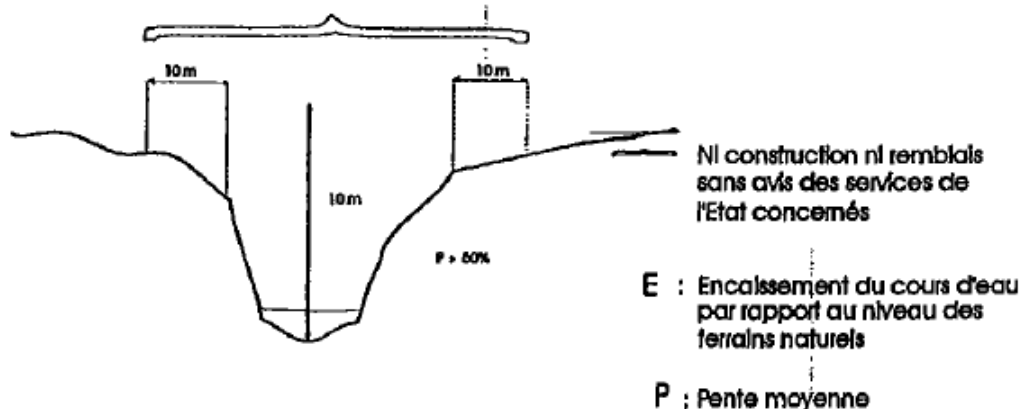
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur

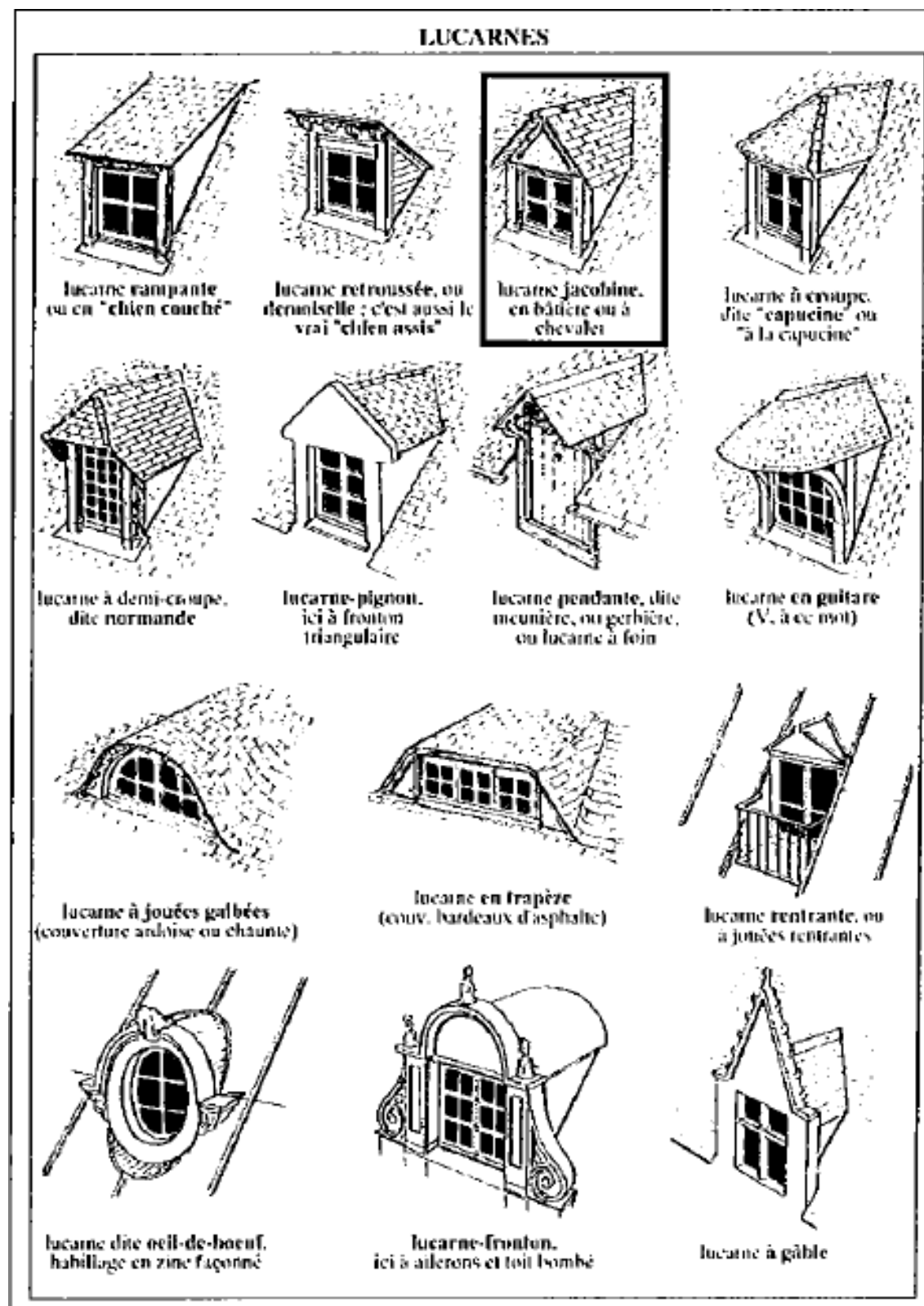


Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



ANNEXE : Prescriptions de mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

ANNEXE 2 : LUCARNES



ANNEXE 3: GLOSSAIRE

Destination et sous-destination

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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	« 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 commerce de détail »	Constructions commerciales 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 ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
	« activité de service où s'effectue l'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

ÉQUIPEMENTS D' INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		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.
	« 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.
	« 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 destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	« autres équipements recevant du public »	équipements collectifs destinés 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.
	« industrie »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle 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 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.

Acrotère

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

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.

Source lexicque national de l'urbanisme

Attique

Dernier niveau d'un bâtiment, avec un recul de toutes les façades d'au moins 2 mètres par rapport aux façades de l'immeuble.

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.

Source lexicque national de l'urbanisme

Deux bâtiments pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments constitutifs de surface de plancher.

Casquette

Petite couverture horizontale en avancée sur le bord supérieur du bâtiment.

Cloture

Une haie, un mur ou muret, un portail et même une barrière levante constituent une clôture au sens du code de l'urbanisme. En ce sens, le Conseil d'Etat, dans plusieurs décisions de justice, a précisé qu'une clôture est une construction, movable ou amovable, qui a pour fonction de restreindre l'accès des tiers à une propriété. Ainsi, la notion d'obstruction ou d'obstacle au passage de tiers constitue un élément essentiel de qualification de clôture, et ce quelle que soit la nature des matériaux utilisés ou le type de clôture proposé, et peu importe que celle-ci soit implantée en limite de propriété ou non.

Clôture à claire voie

Clôture ajourée qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture. La proportion de vide ne pourra être inférieure à 50% et répartie uniformément tout le long du linéaire de clôture concerné.

Les occultations de type toile sont incompatibles avec cette définition.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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.

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit – modification n°4 // Espaces&Mutations

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

Source lexique national de l'urbanisme

Compatible

Qui peut s'accorder avec autre chose, exister en même temps (v. accordable, conciliable)

Source Petit Robert

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

Deux bâtiments pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments constitutifs de surface de plancher.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions (dont annexes, piscines...), des aires de stationnement, des rampes et voies d'accès aux stationnements.

Espaces de pleine terre

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 doit permettre la libre infiltration des eaux pluviales et être aménagée en espaces verts. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace vert de pleine terre.

Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. 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. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées.

Extension

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

Source lexique national de l'urbanisme

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.

Source lexique national de l'urbanisme

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.

Logement 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 ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

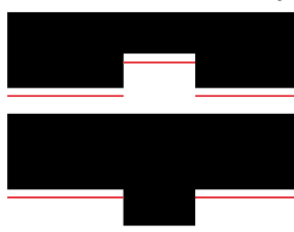
Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment, y compris les annexes accolées.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

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

Réhabilitation

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

Source Dicobat

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, etc. 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.

Source Dicobat

Surface imperméabilisée

Une surface imperméabilisée est une zone où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant. Il s'agit des surfaces bétonnées : routes, parkings, entrées de garage, toits, aires de stockage... etc

Stationnement « vert »

On considérera qu'une place de stationnement répond à la définition de « stationnement vert » à partir du moment où au moins 50% de sa surface est engazonnée.

ANNEXE 4 : NOTICE EAUX PLUVIALES

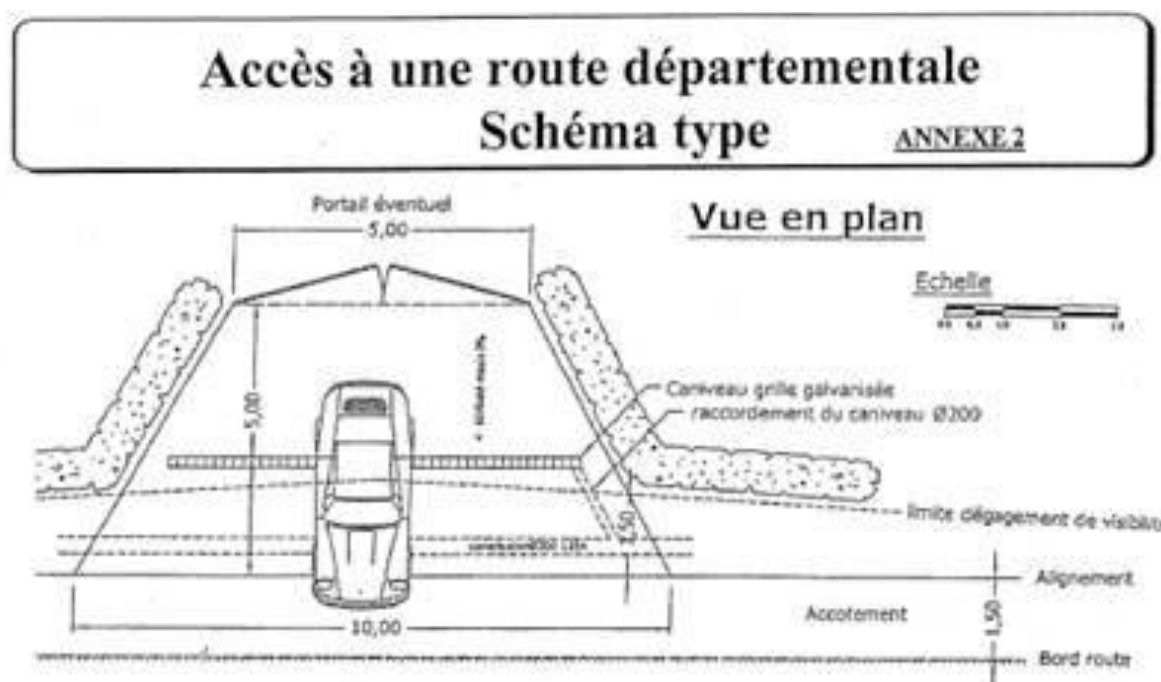
Voir le document 5a – Annexe 1 - Notice eaux pluviales joint au dossier.

ANNEXE 5 : NUANCIER

Voir le document 5a – Annexe 2 - Nuancier

ANNEXE 6 : PALETTE VEGETALE

Voir le document 5a – Annexe 3 – Palette végétale

ANNEXE 7 : SCHEMA TYPE DE RACCORDEMENT SUR VOIE PUBLIQUE

Ce schéma indique la nécessité de prévoir un caniveau grille au point le plus bas de façon à ne pas envoyer les eaux de ruissellement de l'accès sur la voie publique :

- Dans le cas où la parcelle est en aval de la voie publique, les eaux récupérées dans le caniveau seront renvoyées dans le réseau pluvial de la voie publique;
- Dans le cas où la parcelle est en amont de la voie publique, les eaux récupérées doivent être traitées comme l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle.