

Département de Haute-Savoie



Commune de Publier

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°4

MODIFICATION N°4

REGLEMENT ECRIT



Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Publier

PLU de Publier

Révision générale n°1 du PLU approuvée le 30 janvier 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2017
Modification simplifiée n°2 approuvée le 24 septembre 2018
Évolution du PLU approuvée le 29 avril 2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 octobre 2020
Modification n°4 approuvée le ...

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	Erreur ! Signet non défini.
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Uc.....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone U.....	20
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Up.....	33
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Uh	46
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UI	60
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone Un	72
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone Ur	83
Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone UE.....	91
Chapitre IX – Dispositions applicables à la zone Ux.....	99
Chapitre X - Dispositions applicables à la zone UF	109
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	115
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU (1AUa/1AUb/1AUc)	115
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUd.....	127
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1AUx.....	139
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone 2AU	149
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	152
Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone A.....	152
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	164
Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone N.....	164
LEXIQUE	176
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE REMARQUABLE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	182
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AU SECTEUR DE PORT RIPAILLE	186

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Publier.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines :

U, Uc, Up, Uh, Ur, Ul, Un, UE, UX et UF

Zone à urbaniser :

1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd1, 1AUd2

1AUxa, 1AUxb

2AU

Zones agricoles

A, Agv, Abj, Abj1

Zones naturelles et forestières :

N, Ns, Ntc, Nr, NL, Np, Nh, Ng, Ne

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart entre la règle et l'autorisation accordée.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

La division d'une unité foncière en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local

d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, en application de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

En application de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en **espace boisé classé** entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à la DCM du 25 septembre 2007.

Les murs de soutènement sont soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article **L 151-19** :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).

Sont autorisés les travaux de gestion courante (taillages de formation, taillages doux, élagage des branches basses, ...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Sont proscrits les coupes et abattages des arbres, sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien ;
- Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ...) ;
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général

- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf en cas de bâtiment menaçant ruine susceptible d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).

Par ailleurs, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des

menuiseries, etc..). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

La zone Uc concernent des secteurs à vocation dominante d'habitat de forte densité des centres d'Amphion, du Chef-lieu de Publier et de l'ancien collège, dont les dispositions réglementaires tendent à assurer la densification, la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.

Sont également distingués :

- ✓ Des périmètres délimités au titre de la préservation des éléments remarquables du paysage, qui recouvrent les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...),
- ✓ Des linéaires le long desquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale et artisanale de services de proximité.
- ✓ Des secteurs sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- ✓ Des secteurs de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE Uc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uc

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité est interdit.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompages privés de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE Uc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone U à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Sur les linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition qu'au moins les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Dans la zone Uc sont admis :

- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- Les constructions et installations annexes des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal ; piscines non comprises.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Toute construction et installation à usage d'activité non industrielle, à condition que ladite activité ait une fonction compatible et/ou utile à la dynamique économique d'un centre urbain, et que sa fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.

ARTICLE Uc 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.**

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE Uc 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE Uc 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Uc 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à **une distance minimale de 4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ; à compter de la margelle.
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE Uc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

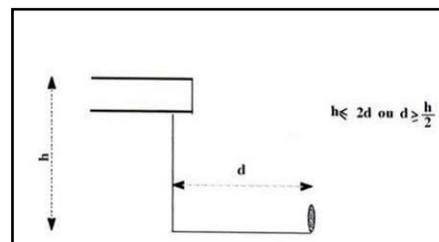
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

7.1 - Règle générale :

Dans les secteurs Uc : La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations d'annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de cette annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines ; à compter de la margelle.

ARTICLE Uc 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable. Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

ARTICLE Uc 9. EMPRISE AU SOL

9.1 - Règle générale :

Dans la zone Uc, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder RDC + 3 niveaux (comble ou attique), et 16 m. Le quatrième niveau pourra être réalisé sous forme d'attique. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible ; dans la limite de deux ouvertures maximum.

10.2 - Cas particulier :

Dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du rivage du Lac Léman, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions avoisinantes.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

L'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

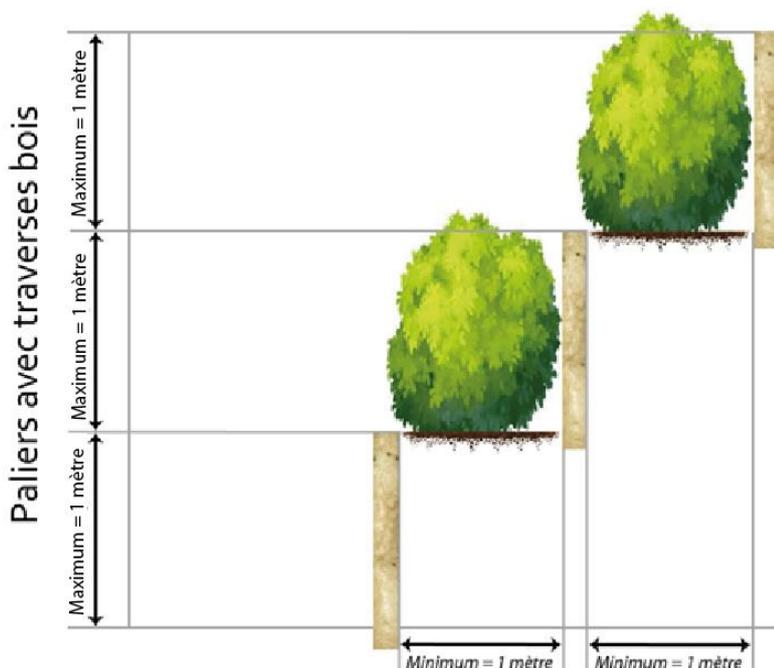
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

En cas de constructions avec attique :

- ✓ le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1.50 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Les teintes vives, y compris le blanc, sont proscrites.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ La longueur des façades d'un bâtiment ne peut excéder 25 mètres, hors balcons inférieurs à 1,20 m.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour faciliter l'expression d'un parti pris architectural,
- en cas d'impossibilité technique.

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées () dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées

11.3.2. Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ Les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 – Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE Uc 12.STATIONNEMENT

12.1 – Règles générales :

Toute place de stationnement, couverte ou non, devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à prioriser. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) .
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.2 Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Uc 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière, dont la moitié en pleine terre.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de moyenne ou haute tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

Pour les opérations de plus de 20 logements, des espaces communs (aire de jeux, jardins partagés ou collectifs...) devront obligatoirement être réalisés. Ces espaces devront être aménagés et paysagers. Leur surface ne pourra pas être inférieure à 1m²/logement.

ARTICLE Uc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Uc 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE U_c 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

VOCATION DE LA ZONE

La zone U concerne des secteurs à vocation principale d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec d'autres destinations.

Sont également distingués :

- ✓ Des périmètres délimités au titre de la préservation des éléments remarquables du paysage, qui recouvrent les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...),
- ✓ Des linéaires le long desquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale et artisanale de services de proximité.
- ✓ Un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE U 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2,

Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité est interdit.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE U 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone U à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans la zone U sont admis :

- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- Les constructions et installations annexes des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, piscines non comprises.
- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants (dont l'habitat demeure l'affectation principale), et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
 - bureaux,
 - restaurants,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier (résidence hôtelière, de tourisme),
 - commerce et artisanat.
- l'aménagement dans le volume existant et l'extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles listées ci-dessus.

ARTICLE U 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.**

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE U 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE U 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à **une distance minimale de 4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 4 m. par aux limites des emprises publiques et des voies ; à compter de la margelle.
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée pour les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- f. Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport à la RD 1005 de minimum 8 mètres. Un traitement paysager dans cette espace de 8 mètres devra être opéré.

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE U 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

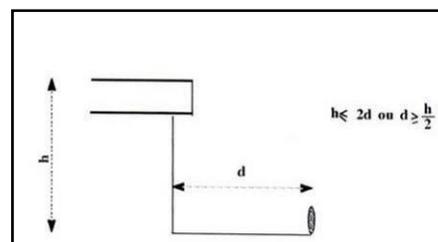
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative pour les cas suivants :

- ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations d'annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de cette annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtiage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines ; à compter de la margelle.

ARTICLE U 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

ARTICLE U 9. EMPRISE AU SOL

9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,35,

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder **RDC + 2 niveaux (+C ou ATT), et 13 m.**, sans qu'aucune façade n'excède une hauteur de 10 m. par rapport au terrain fini.

Les combles et les attiques ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

10.2 - Cas particulier :

Dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du rivage du Lac Léman, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions avoisinantes.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

. L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies,

aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

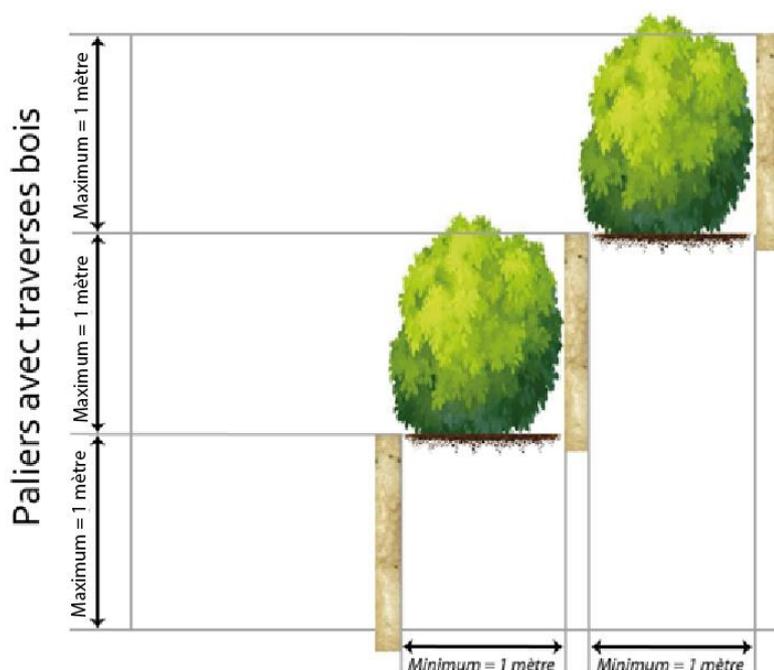
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

En cas de constructions avec attique :

- ✓ le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1.50 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Les teintes vives, y compris le blanc, sont proscrites.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ La longueur des façades d'un bâtiment ne peut excéder 25 mètres, hors balcons inférieurs à 1,20 m.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour faciliter l'expression d'un parti pris architectural,
- en cas d'impossibilité technique.

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées.

11.3.2- Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,

- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

ARTICLE U 12. STATIONNEMENT

12.1 - Règles générales :

Toute place de stationnement, couverte ou non, devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m. Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 et-logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) .
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE U 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 40 % de l'unité foncière, dont la moitié en pleine terre.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

Pour les opérations de plus de 20 logements, des espaces communs (aire de jeux, jardins partagés ou collectifs, vergers...) devront obligatoirement être réalisés. Ces espaces devront être aménagés et paysagers. Leur surface ne pourra pas être inférieure à 1m²/logement.

ARTICLE U 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE U 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE U 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

VOCATION DE LA ZONE

La zone Up concerne des secteurs à vocation exclusive d'habitat individuel de faible densité, dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à pérenniser le caractère aéré et végétalisé des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Sont également distingués :

- ✓ Des périmètres délimités au titre de la préservation des éléments remarquables du paysage, qui recouvrent les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...),
 - ✓ **Des zones de risque faible à modéré** telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), **dans lesquelles** toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

ARTICLE Up 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Dans l'ensemble de la zone Up :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2,

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE Up 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone Up à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans la zone Up sont admis :

- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- Les constructions et installations annexes non accolées des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal ; piscines non comprises.
- les constructions suivantes à usage d'activités, à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants (dont l'habitat demeure l'affectation principale), et qu'elles s'inscrivent au sein ou en extension des constructions à usage principal d'habitation :
 - bureaux,
 - artisanat
- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles listées ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE Up 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les opérations de moins de 4 logements, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée**, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme existante ou à créer devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE Up 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE Up 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Up 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm maximum.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, à compter de la margelle.
- c. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes **non accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- e. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

ARTICLE Up 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

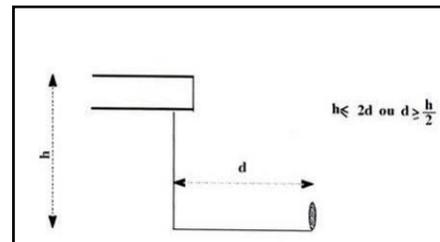
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm maximum.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines, à compter de la margelle.

ARTICLE Up 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

ARTICLE Up 9. EMPRISE AU SOL

10.2- Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,25.

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines existantes de même destination et en co-visibilité avec le projet.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.



A défaut, la hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder **RDC + 1 niveau +Comble, et 9 m** (+ ou - 0,5 mètre). Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

Un dépassement complémentaire de la hauteur maximale est toléré, dans la limite de 0,5 m, pour l'isolation des constructions existantes, dans un objectif de performance énergétique.

10.2 - Cas particulier :

Dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du rivage du Lac Léman, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions avoisinantes.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE Up 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

.L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet

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

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

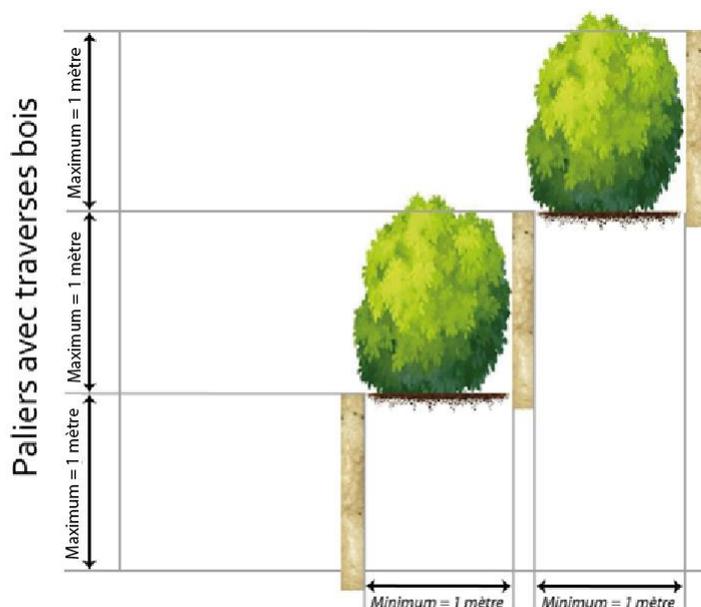
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades doivent présenter une cohérence d'ensemble (3 teintes maximum) et justifier de leur intégration au sein du bâti environnant. Elles devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Le choix des matériaux et des couleurs doit permettre la bonne insertion du projet dans le paysage et le bâti environnant.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ La longueur des façades d'un bâtiment ne peut excéder 25 mètres, hors balcons inférieurs à 1,20 m.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour conserver les caractéristiques d'un bâtiment existant, en cas de réhabilitation,
- en cas d'impossibilité technique (à justifier).

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées.

11.3.2- Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;
- ✓ L'ensemble des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 10% de la surface de la toiture.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE Up 12.STATIONNEMENT

12.1 - Règles générales :

Toutes places de stationnements couvertes ou non devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quelque soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) .
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Up 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 60 % de l'unité foncière (en pleine terre). Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

Pour les opérations comportant plus de 4 logements, des espaces communs (aire de jeux, jardins partagés ou collectifs, vergers...) devront obligatoirement être réalisés. Ces espaces devront être aménagés et paysagers. Leur surface ne pourra pas être inférieure à 1m²/logement.

ARTICLE Up 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Up 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou dans le plan du pan de toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE Up 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

VOCATION DE LA ZONE

La zone Uh a été délimitée autour des hameaux principaux afin de préserver et valoriser leur valeur identitaire et patrimoniale.

Sont également distingués :

- ✓ Des linéaires le long desquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale et artisanale de services de proximité.
- ✓ Des éléments ou secteur du patrimoine bâti ou paysager.

ARTICLE Uh 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uh

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale, ou de services, de proximité est interdit.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE Uh 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone Uh à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Toute construction et installation à usage d'activité non industrielle, à condition que ladite activité ait une fonction compatible et/ou utile à la dynamique économique d'un centre urbain, et que sa fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Dans la zone Uh sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations annexes non accolées, des constructions existantes ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur aspect extérieur et la teinte des matériaux utilisés, elles s'intègrent dans le paysage urbain et le cadre environnant et dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.
- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

ARTICLE Uh 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.

- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur. Une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 m minimum, pourra cependant être admise en fonction de la configuration particulière des lieux,**

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE Uh 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),

- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE Uh 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Uh 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale **de 4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation d'une construction existante.
- b. Dans le cas d'une reconstruction faisant suite à une démolition autorisée pour laquelle un recul de 2 mètres est imposé en cas de reconstruction après démolition ou de construction nouvelle.
- c. **Dans le cas où la construction constitue le remplissage d'une dent creuse, la façade sur rue de la construction projetée doit respectée un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.**
- d. Dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- e. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies ; à compter de la margelle.
- f. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- g. Dans le cas de constructions ou installations annexes non accolées au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- h. Dans le cas de constructions ou installations accolées au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE Uh 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

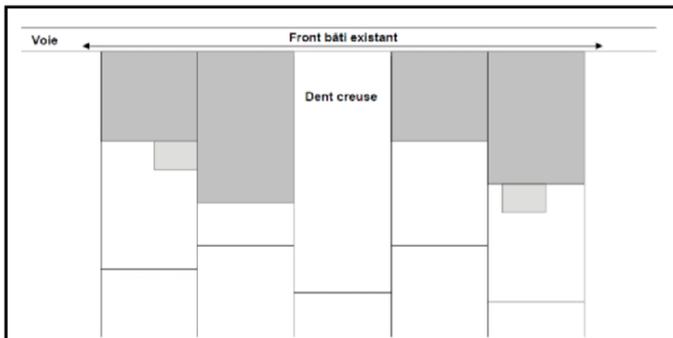
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

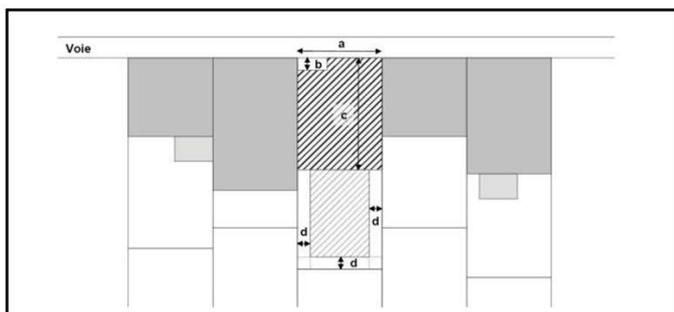
7.1 - Règle générale :

Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne sur une profondeur maximale de 15 mètres.



Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m. par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant.

Au-delà d'une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.2 - Cas particuliers :

- a. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- b. Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:
 - ✓ projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
 - ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ constructions et installations d'annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de cette annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
 - ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
 - ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- c. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des propriétés voisines ; à compter de la margelle.

ARTICLE Uh 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres doivent respecter une distance minimale de 2 mètres avec les autres constructions, au point le plus défavorable.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de ne pas excéder 30 cm.

ARTICLE Uh 9. EMPRISE AU SOL

9.1- Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1- Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder **RDC + 2 niveaux (+Comble), et 13 mètres**. Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

10.2 - Cas particulier :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

a. **Pour toute construction neuve**, il est demandé :

- de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades,
- de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers...).

b. **Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

c. Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

11.1 - Implantation et volume :

La volumétrie des constructions neuves doit être définie en rapport avec celle des constructions traditionnelles existantes.

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

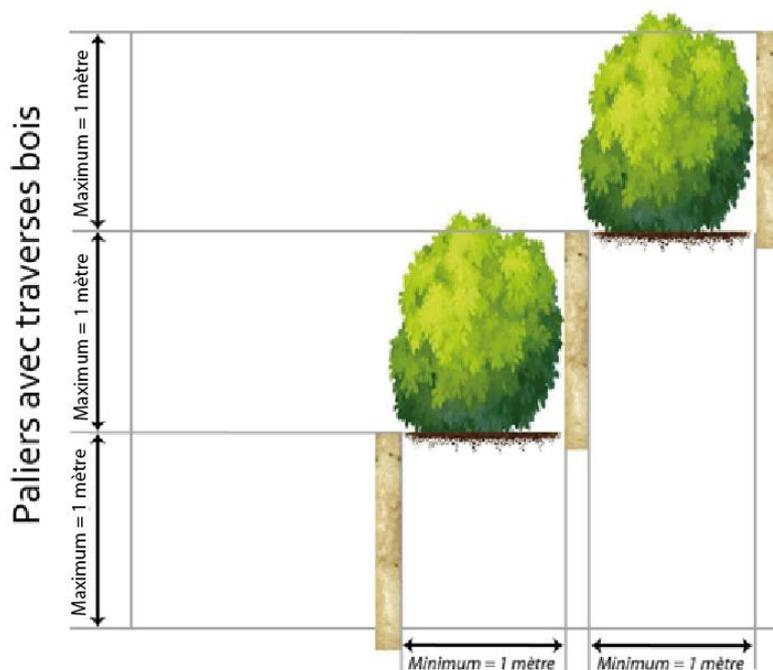
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies internes d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des sols.

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

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière. Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades s'inscriront dans un camaïeu de gris et devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Les teintes criardes et contrastées sont proscrites.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.

Dans le cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- ✓ seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, et seront lissés ou légèrement grattés (Les teintes criardes et contrastées sont proscrites),
- ✓ tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
- ✓ les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- ✓ les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,

- ✓ les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales,
- ✓ les volets seront à battants ou coulissants. Cependant les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient d'une teinte s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- ✓ les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier)..

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises pour des annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour faciliter l'expression d'un parti pris architectural,
- en cas d'impossibilité technique.

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasses, toitures plates végétalisées, toits à un seul pan adossés, pentes différentes) dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions limitées des constructions existantes,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont végétalisées.

En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes ou de construction neuve :

- ✓ dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être conservée, et l'orientation des faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de

traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...

- ✓ la surface des fenêtres de toit ne doit pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.
- ✓ les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100 ; elles doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.
- ✓ les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire dans les deux cas. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- ✓ le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives doit être limité par propriété ou copropriété.
- ✓ si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE Uh 12.STATIONNEMENT

12.1 - Règles générales :

Toutes places de stationnements couvertes ou non devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 et logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) .
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Uh 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

ARTICLE Uh 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Uh 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE Uh 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UI s'applique sur le tissu urbain constitué situé à l'Est de Publier le long de la RD 1005 ayant vocation à permettre la réhabilitation, le réaménagement, le changement de destination, la déconstruction/reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente et la restauration des constructions à usage d'habitat ou d'hôtellerie existantes dans un objectif d'embellissement, de valorisation de l'entrée de ville, d'intégration paysagère à proximité du rivage du Lac Léman.

ARTICLE UI 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans l'ensemble de la zone UI :

- toute construction et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux,
- les entrepôts,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions hôtelières nouvelles autres que celles issues d'une reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles issues d'une reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2,

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sciatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE UI 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (liste en annexe).
- La démolition des éléments bâtis n'est pas autorisée, sauf pour les bâtiments menaçant ruine, susceptibles d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, elle est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique, toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

Dans la zone UI sont admis sous conditions :

- **La reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente d'une construction hôtelière ou à usage d'habitation détruite ou déconstruite.**
- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- La réhabilitation, le réaménagement, la restauration des constructions existantes, le changement de destination ayant pour effet la mise en valeur et l'embellissement du site dans le volume existant.

ARTICLE UI 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Pour les projets de maisons individuelles, un seul accès est autorisé et les accès existants doivent être conservés (sauf cas particulier apprécié par l'autorité compétente).

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.

- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.**

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE UI 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE UI 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies ; à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à **une distance minimale de 4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante ouverte à la circulation publique.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ réaménagement, réhabilitation, restauration, changement de destination des constructions,
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
 - ✓ reconstruction dans **une volumétrie similaire et cohérente** après destruction ou déconstruction.
- b. Dans le cas de constructions ou installations annexes non accolées au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- c. Dans le cas de constructions ou installations accolées au corps principal de la construction, et non closes, qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE UI 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

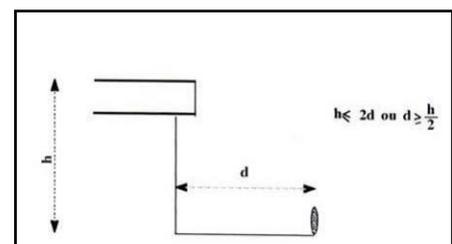
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives ; à condition de ne pas excéder 30 cm.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ réaménagement, réhabilitation, restauration, changement de destination des constructions dans le volume existant.

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur totale cumulée des façades (existantes et à créer) bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- ✓ reconstruction dans **une volumétrie similaire et cohérente** après démolition ou déconstruction.

ARTICLE UI 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9. EMPRISE AU SOL

10.2 - Règle générale :

Le coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans **une volumétrie similaire et cohérente** après démolition ou déconstruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder 16 mètres. Les combles et les attiques ne pourront comporter qu'un seul niveau.

10.2 - Cas particulier :

Dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du rivage du Lac Léman, la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions avoisinantes.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas de reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente après démolition ou destruction.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

.L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

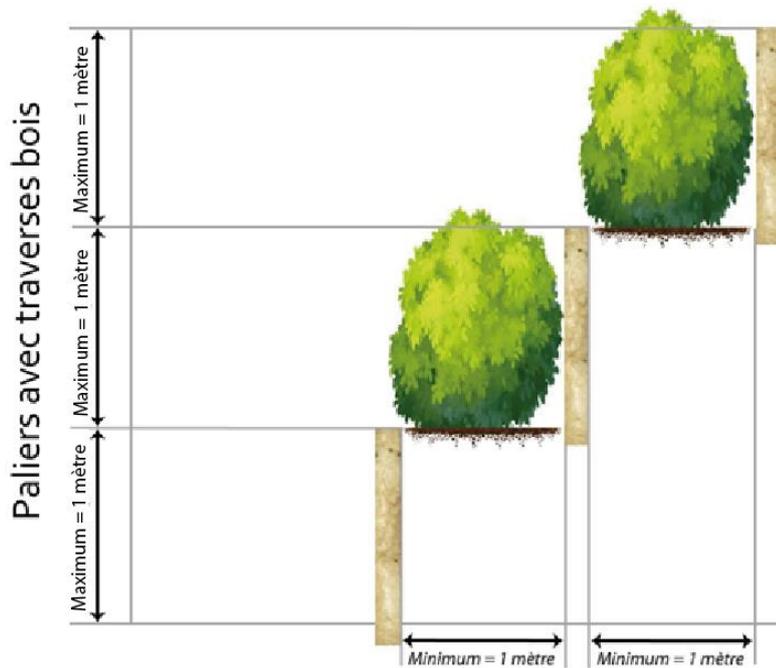
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades doivent présenter une cohérence d'ensemble (3 teintes maximum) et justifier de leur intégration au sein du bâti environnant. Elles devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Le choix des matériaux et des couleurs doit permettre la bonne insertion du projet dans le paysage et le bâti environnant.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou règlementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faîtage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour conserver les caractéristiques d'un bâtiment existant, en cas de réhabilitation,
- en cas d'impossibilité technique (à justifier).

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées.

11.3.2. Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage.

ARTICLE UI 12.STATIONNEMENT

12.1 - Règles générales :

Toutes places de stationnements couvertes ou non devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 et-logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur) .

- Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.
- ✓ Les places de stationnement couvertes des bâtiments collectifs devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

A partir de 8 places de stationnement, couvertes ou non-couvertes, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

En cas de réhabilitation, de changement de destination, de réaménagement, de restauration des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UI 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière (en pleine terre).

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

ARTICLE UI 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE UI 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

VOCATION DE LA ZONE

La zone Un concerne un secteur à dominante d'habitat individuel de moyenne densité (ancienne résidence touristique), dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer le bâti existant, sans possibilité de nouvelles constructions, ni de nouvelles extensions.

ARTICLE Un 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Un, les constructions suivantes sont interdites :

- ✓ Les constructions industrielles,
- ✓ Les constructions artisanales,
- ✓ Les constructions agricoles,
- ✓ Les entrepôts,
- ✓ Les commerces.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE Un 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions de la zone Un à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Dans la zone Un sont admis :

- L'aménagement des constructions et installations existantes à usage d'habitation
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions et installations existantes, ayant une vocation autre que l'habitation.

ARTICLE Un 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE Un 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE Un 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Un 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale **de 3 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. Dans le cas des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- b. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- c. Dans le cas de constructions ou installations annexes non accolées au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- d. Dans le cas de constructions ou installations **accolées** au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

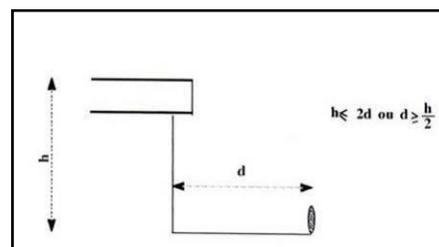
ARTICLE Un 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ dans le cadre d'un projet aboutissant à la création de constructions mitoyennes,
- ✓ nouvelle construction s'adossant à une façade aveugle d'une construction implantée en limite séparative sur un fonds voisin,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions et installations annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de l'annexe ne dépasse pas 3,50 m. à leur point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

ARTICLE Un 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf si elles sont accolées, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 mètres pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres.

ARTICLE Un 9. EMPRISE AU SOL

9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,15.

Ne sont pas pris en compte :

- ✓ les parties entièrement enterrées des bâtiments sans modifications du terrain naturel,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction dans le volume existant après démolition ou destruction,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Un 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder **6 mètres**. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

10.2 - Cas particulier :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE Un 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

.L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

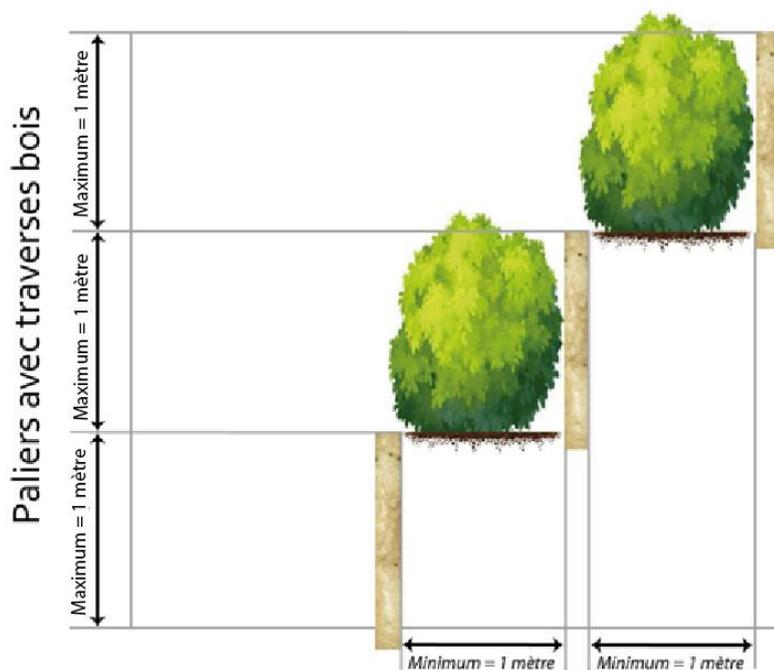
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades doivent présenter une cohérence d'ensemble (3 teintes maximum) et justifier de leur intégration au sein du bâti environnant. Elles devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Le choix des matériaux et des couleurs doit permettre la bonne insertion du projet dans le paysage et le bâti environnant.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume

- pour conserver les caractéristiques d'un bâtiment existant, en cas de réhabilitation,
- en cas d'impossibilité technique (à justifier).

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées.

11.3.2. Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE Un 12. STATIONNEMENT

12.1 - Règles générales :

Toutes places de stationnements couvertes ou non devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur).
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire-ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Un 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

ARTICLE Un 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Un 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,

La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE Un 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone Ur concerne spécifiquement le village lacustre de Port Ripaille, à vocation de gestion de l'habitat résidentiel (groupé) existant, dans le respect des dispositions qui ont régi sa création.

ARTICLE Ur 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits ;

- Les stations de lavage de véhicules.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ur 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur du secteur identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

La typologie des constructions et des aménagements devra respecter les caractéristiques fixées dans le cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état, dans la mesure où les travaux ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de ce bâtiment ou pour restituer une ou plusieurs des composantes de ce bâtiment.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :

- Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
- Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
- Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.

ARTICLE Ur 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ur 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

4.3 – Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

4.4 – Energie et communications :

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

ARTICLE Ur 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Ur 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux du lac Léman.

ARTICLE Ur 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Les bâtiments et les piscines pourront s'implanter jusqu'en limite séparative de parcelle.

ARTICLE Ur 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ur 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions individuelles isolées ou groupées est limitée à 9 m. Celle des immeubles collectifs est limitée à 12 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

ARTICLE Ur 11. ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1- Façades

Toute intervention sur le bâti existant devra reproduire les mêmes caractéristiques que sur le bâti d'origine (respect de la granulométrie et teintes de l'enduit). Les bandeaux en béton brut ne pourront être peints.

L'isolation par l'extérieur du bâtiment est interdite. Elle pourra être autorisée en pignon, à condition de conserver l'aspect extérieur d'origine (granulométrie et teinte de l'enduit).

Les obturations de baies, totales ou partielles, sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés sur les constructions disposant de pignons. Leur largeur sera limitée à 1,70 m et sera divisée en trois vantaux. La hauteur des fenêtres sera limitée à 1,40 m.

11.2- Balcons, loggias, vérandas

Les garde-corps existants pourront être remplacés par des garde-corps de matériau et de teinte similaires d'aspect. Sur les bâtiments neufs, le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en bois ou en verre (ou matériau similaire d'aspect) et identique sur une même façade. Dans tous les cas, les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Pour l'habitat individuel, la fermeture des balcons situés en étage est interdite.

- Façade côté rue : Une véranda d'une profondeur maximale de 1,25 m pourra être autorisée. Elle sera équipée d'une baie à 4 vantaux vitrés. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. La couverture de la véranda sera constituée par l'existence ou la création d'un balcon simple, d'une profondeur de 1,25 m, qui en assurera l'étanchéité.
- Façade côté canal : Une véranda d'une profondeur maximale de 2,50 m pourra être autorisée. Elle sera équipée d'une baie à 4 vantaux vitrés. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. Une porte latérale, entièrement vitrée, pourra être autorisée. S'il existe un balcon double (d'une profondeur de 2,50 m), la véranda sera positionnée sous celui-ci, sa superficie correspondant à la projection verticale du balcon existant. S'il existe un balcon simple (d'une profondeur de 1,25 m), la couverture de la véranda sera constituée :
 - Soit par le doublement en profondeur du balcon (2,50 m) qui en assurera l'étanchéité ;
 - Soit par une toiture à un pan qui ne pourra s'élever plus haut que la dalle du balcon. Cette toiture sera entièrement vitrée en 4 panneaux qui reprendront le rythme des vantaux de la véranda.

Pour les immeubles collectifs, les excroissances (balcons, auvents, stores...) en façade sur rue sont interdites. En façade sur canal, la fermeture des espaces couverts est admise, par une paroi coulissante en verre, composée de quatre vantaux, au rez-de-chaussée et au 1er étage. La fermeture des espaces situés au second étage pourra s'effectuer par une véranda entièrement vitrée, composée de quatre vantaux, en fermeture et couverture des balcons.

11.3- Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

11.4- Menuiseries

Les nouvelles menuiseries, seront posées après dépose des anciens dormants et seront de préférence en bois ou en métal peint (ou matériau similaire d'aspect) de teinte brun-foncé.

Le découpage des ouvrants, selon le type de baie, respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant aux menuiseries d'origine.

Le remplacement des occultations s'effectuera suivant le modèle existant, de préférence par des volets battants, à double lambris sur écharpe en Z, lasurés dans une teinte brun-foncé, ou par des volets roulants en aluminium de teinte brun foncé incorporés à l'intérieur du percement de la baie. Les stores extérieurs, à lamelles horizontales, de teinte brun-foncé sont admis.

Les stores toilés pour les constructions individuelles seront situés au niveau des baies du rez-de-chaussée et ne devront pas dépasser la largeur de la baie au-dessus de laquelle ils sont fixés ou rester situés à l'intérieur d'une travée ou selon le cas sous le balcon. Un modèle unique de store sera autorisé par unité de construction.

Pour les immeubles collectifs, les stores toilés seront situés uniquement sur les façades composées de balcons. Les stores toilés faisant partie d'une même travée devront être identiques dans le modèle et la teinte et devront former, avec les stores existants sur d'autres travées d'une même façade, une composition harmonieuse.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries ou de système d'occultation doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'aspect général et la typologie d'origine de l'immeuble.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

11.5- Toitures

Les toitures seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé, avec des pentes de 20 °.

Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture, placé au centre du plan de toiture à partir de la panne faîtière. Les dimensions du chien assis seront de 3 m en largeur et de 1,70 m en profondeur. La baie sera composée de quatre vantaux, ouvrant à la française. La couverture des chiens assis sera en bardeau, de même modèle que le reste de la toiture, joues pleines.

Les terrasses en toiture sont interdites.

11.6- Éléments techniques

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture. Dans le cas des maisons groupées, la surface des panneaux sera limitée à 5 m² par maison.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre ou acier galvanisé peint de teinte brun foncé, ou matériau similaire d'aspect.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faîtage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes.

Pour les constructions neuves, les installations techniques (VMC, sortie d'ascenseur, climatisation etc...) seront incorporées dans le volume de la toiture. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

11.7- Constructions annexes

Pour les immeubles collectifs, seuls pourront être autorisés les appentis en pignon d'immeuble.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes pour le stationnement des véhicules seront implantées en limite de voirie. Une seule construction sera autorisée par unité d'habitation choisie parmi les trois modèles définis au cahier de recommandations.

Les constructions seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties recouvertes en bardeau ou en frisette, de teinte brun-foncé. Les toitures seront recouvertes de bardeaux identiques aux couvertures des unités d'habitation existantes et respecteront une pente de 20°. Les pergolas seront constituées de bois de charpente.

Les constructions pour rangement pourront être implantées en pignon des unités d'habitation (appentis) ou détachées de l'unité d'habitation (local), sur la parcelle, côté rue.

Pour les appentis, les dimensions maximales sont de 5,50 m par 1,80 m et 2,40 m de hauteur à l'égout du toit, avec une toiture à deux pans à 20°, parallèle à la toiture de l'unité d'habitation et recouverte de bardeaux. L'appentis sera clos en totalité ou sur la moitié de son emprise. Il sera constitué de parties maçonnées et enduites, avec ou sans parties en bardage bois et recouvertes de bardeau.

Le local de rangement sera séparé de l'unité d'habitation, implanté parallèlement à la façade de l'habitation. Les dimensions maximales seront de 3,20 m par 1 m et 1,80 m de hauteur. Il sera constitué de parties maçonnées avec baie en bois plein de teinte brun-foncé ou matériau similaire d'aspect, recouvert d'une toiture à un pan avec une couverture en bardeau et une pente de 20°. Un seul local de rangement sera autorisé pour chaque unité d'habitation. Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri voitures (type 2), il ne sera pas admis de local supplémentaire indépendant.

ARTICLE Ur 12. STATIONNEMENT

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

ARTICLE Ur 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Côté rue, les espaces libres seront traités en espaces verts, à l'exception de la surface de dallage perméable nécessaire au stationnement d'un véhicule par unité d'habitation.

Côté canal, les terrasses seront constituées de matériaux perméables. Les enrobés et le béton sont interdits.

Les limites d'unités d'habitation seront marquées côté rue par des haies dont la hauteur sera maintenue de préférence entre 1,20 m et 1,80 m.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

ARTICLE Ur 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Ur 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE Ur 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones UE concernent des secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités économiques (entrepôts, bureau, industrie, artisanat, construction agricole, hôtellerie)
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera.

Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'équipement.

Les constructions et installations à usage d'activités commerciales ou de restauration, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements publics ou des constructions d'intérêt général autorisés dans la zone.

Les clôtures sont autorisées dans les conditions définies à l'article 11-4.

ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.**

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 – Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 – Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

6.1 – Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

6.2 – Cas particuliers :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 – Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.2 – Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que rampe de mobilité, transformateur, ascenseur...)
- ✓ pour les constructions et installations annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. au faitage et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- ✓ pour les constructions et installations annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m., et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.,
- ✓ stationnements souterrains,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,

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

ARTICLE UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 – Implantation et volume :

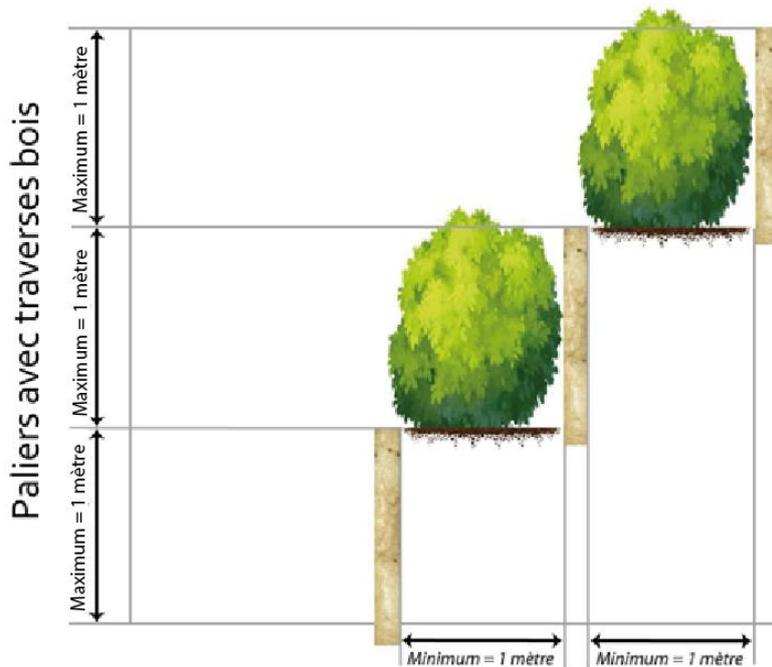
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point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

Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des voiries internes d'accès, afin de réduire l'impact paysager du projet.

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

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT

12.0 – Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A partir de 8 places de stationnement, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager

12.1 – Règles générales :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

12.2 – Modalités d'application :

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

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

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que du caractère dominant des quartiers concernés.

En tout état de cause :

- ✓ les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être aménagés ou plantés ;

- ✓ les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté ;
- ✓ les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ;
- ✓ pour tout aménagement extérieur, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont exigés.

ARTICLE UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

**ARTICLE UE 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone **Ux** concerne des secteurs à vocation quasi exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, d'emprises généralement importantes, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Au sein de cette zone **on distingue le secteur Uxc**, plus spécifiquement affecté à des activités commerciales.

Est également identifié au titre des éléments remarquables du patrimoine, un bâtiment reconnu pour sa valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

ARTICLE Ux 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans l'ensemble de la zone Ux :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Dans la zone Ux uniquement :

- Les constructions à usage de commerce qui ne sont pas assimilables à des surfaces de ventes des activités industrielles ou artisanales admises dans la zone.

Dans le secteur Uxc uniquement :

- toute construction à usage industriel ;
- toute construction à usage artisanal n'ayant pas vocation de prestation de services de proximité.

ARTICLE Ux 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L 151-19 :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage (bâti ou végétal) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

Dans la zone Ux et le secteur Uxc sont admises sous conditions :

- les constructions et installations annexes non accolées des constructions autorisées,
- une seule extension, à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, des constructions existantes à usage d'habitation, dans la mesure où ladite extension demeure limitée, ainsi que les constructions et installations annexes non accolées dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.
- **Les constructions et ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie compatibles avec les constructions autorisées dans la zone.**

ARTICLE Ux 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 – Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 :

- tout nouvel accès sur la RD 1005 est interdit.
- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.

- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 – Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile** doit présenter une largeur de plateforme d'au moins **7,5 mètres de largeur**.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE Ux 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 – Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 – Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur traitement par séparateur d'hydrocarbures (voiries, stationnement),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,

→ dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

ARTICLE Ux 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Ux 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies.

6.1 - Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (lorsqu'elles existent), les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- ✓ d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ✓ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 - Cas particuliers :

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

En tout état de cause, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 m. par rapport aux berges du torrent de la Dranse. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE Ux 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions ou installations annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. à leur point le plus haut, et si leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- ✓ constructions ou installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m., et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ux 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9. EMPRISE AU SOL

9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- ✓ **dans la zone Ux : 0,50,**
- ✓ **dans le secteur Uxc : 0,40.**

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction à l'identique après sinistre,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- ✓ d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

ARTICLE Ux 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (grues, silos, pylônes...).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

Dans la zone Ux et le secteur UXc, la hauteur telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 14 mètres. Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

10.2 - Cas particulier :

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises dans le cas d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,

ARTICLE Ux 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site. L'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

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

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume, les proportions et les teintes des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

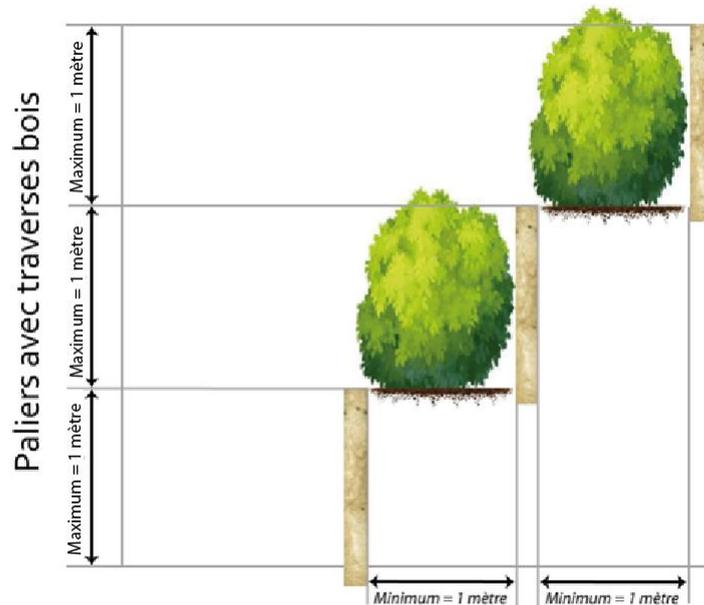
Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous

Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

La hauteur maximale des traverses bois ne doit pas excéder 1 mètre mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. En cas de hauteur supérieure à 1 mètre, des paliers intermédiaires doivent être réalisés (sans pouvoir excéder 2 paliers) en respectant une profondeur maximale de 1 mètre entre l'arrière du rang aval et l'avant du rang amont. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés.



De plus, tout affouillement ou exhaussement autorisé devra être réalisé à partir d'un minimum de 1,90 mètre à compter des limites séparatives. Les bande de délaissés doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

11.2 - Aspect des façades :

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.

Les constructions non accolées de toutes sortes entièrement composées en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux bois.

L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

11.3 - Aspect des toitures :

Un traitement architectural et une insertion dans le site doivent être recherchés et argumentés, quant au choix des pentes ou des formes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes qui devront s'harmoniser entre elles dans le paysage au regard des perceptions lointaines notamment depuis le coteau.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain recherché, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une clôture constituée de grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m. à laquelle peut être adjointe une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., ces hauteurs pouvant être portées jusqu'à 2,50 m. en secteur UXc,
- ✓ les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.
- ✓ les bâches ou panneaux rapportés sur les clôtures sont proscrits.

11.5 – Éléments remarquables du patrimoine :

Pour toute réhabilitation :

- ✓ il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- ✓ les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- ✓ Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.
- ✓ **Concernant l'aspect des façades**
 - seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, et seront lissés ou légèrement grattés,
 - tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
 - les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
 - les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
 - les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales,

- les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient d'une teinte s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

ARTICLE Ux 12. STATIONNEMENT

12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A partir de 8 places de stationnement (intérieur ou extérieur), un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager

12.1 - Règles générales :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE Ux 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- ✓ Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent représenter 15% de l'unité foncière et être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface engazonnée.
- ✓ Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- ✓ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et équipés de séparateurs d'hydrocarbures.
- ✓ Des écrans de verdure, constitués de haies vives de plusieurs essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.
- ✓ Le long des rives du torrent de la Dranse, une couverture végétale permanente doit être maintenue ou mise en place, d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces ; cette couverture végétale doit être composée d'espèce adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol.

ARTICLE Ux 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE Ux 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE Ux 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones UF concernent des secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Rappel :

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement).
- Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au P.L.U., et au règlement duquel on se référera.

ARTICLE UF 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires ou liées au fonctionnement du service ferroviaire.

ARTICLE UF 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés selon les prescriptions techniques en vigueur.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4.

ARTICLE UF 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques des secteurs considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE UF 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

6.1 - Règle générale :

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimum de 3 m. par rapport aux limites des voies et des emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés).

ARTICLE UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, en cas de constructions annexes et dépendances techniques dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 m., et à condition que leur longueur en limite mitoyenne ne dépasse pas 12 m.

ARTICLE UF 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale devra être adaptée à l'environnement et aux impératifs de technique ferroviaire ou technologiques.

ARTICLE UF 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes

11.1 - Implantation et volume :

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

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement traversé, afin d'y limiter les nuisances et d'assurer un moindre impact dans le paysage.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

ARTICLE UF 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UF 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment, que les dépôts et décharges soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marches de reculement ou d'isolement.

ARTICLE UF 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UF 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE UF 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE CHAPITRE I

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU (1AUA/1AUB/1AUC)

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU (comprenant les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc) est composée de plusieurs secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement,

Ils bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc se distinguent par certaines caractéristiques, ou règles particulières et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans l'ensemble de la zone 1AU

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Dans l'ensemble des zones 1AU sont admis, à condition d'intégrer les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation et d'intégrer une opération d'aménagement portant soit sur la totalité du tènement foncier soit sur des tranches fonctionnelles successives :

- Les habitations
- Les constructions et installations annexes non accolées des constructions existantes, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.
- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants (dont l'habitat demeure l'affectation principale), et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
 - bureaux et services,
 - restaurants,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier (résidence hôtelière, de tourisme),
 - gîtes ruraux et chambres d'hôtes,
 - commerce et artisanat, ayant une vocation de services de proximité.
- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**
- **Toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus** devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.

- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.**

Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons ≤ 1,20 m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante.

6.2 - Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme :

- a. dans le cas d'implantation particulière des constructions existantes sur les propriétés voisines.
- b. Dans le cas d'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique qui est autorisée dans les cas suivants :
 - ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- c. Dans le cas de constructions ou installations non accolées au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 1,5 mètres à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- d. Dans le cas de constructions ou installations annexes accolées au corps principal de la construction qui doivent respecter un retrait minimal de 2,5 mètres, à condition que leur hauteur au point le plus haut de la dite construction ou installation n'excède pas 3,50 m. par rapport au terrain naturel et que les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

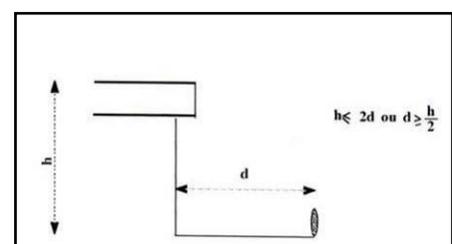
7.1 - Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,



- ✓ constructions et installations annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si la hauteur de l'annexe ne dépasse pas 3,50 m. à son point le plus haut, et si sa longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m.
- ✓ constructions et installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m. et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.,
- ✓ stationnements souterrains,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL

11.5- Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,35.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

9.2 - Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.1 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder :

- ✓ **Dans les zones 1AUa et 1AUb : 13 mètres.** Les combles et les attiques ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.
- ✓ **Dans le zones 1AUc : 10 mètres.** Les combles et les attiques ne pourront comporter qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible, dans la limite de deux ouvertures maximum.

10.2 - Cas particulier :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

. L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

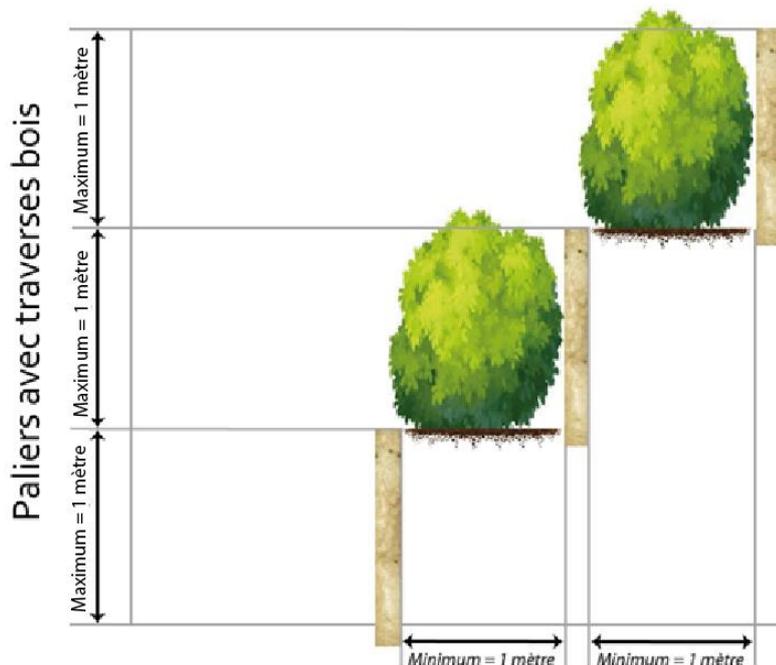
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

En cas de constructions avec attique :

- ✓ le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1.50 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Les teintes vives, y compris le blanc, sont proscrites.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.

- ✓ La longueur des façades d'un bâtiment ne peut excéder 25 mètres, hors balcons inférieurs à 1,20 m.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou règlementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour faciliter l'expression d'un parti pris architectural,
- en cas d'impossibilité technique.

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées () dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées

11.3.2. Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE 1AU 12.STATIONNEMENT

12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

12.1 - Règles générales :

Toute place de stationnement, couverte ou non, devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

- 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur).
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.
- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.
 - ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.
 - ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

Les places de stationnement couvertes devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUd

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUd se compose des secteurs 1AUd1 et 1AUd2.

Le secteur 1AUd1, qui couvre une partie du périmètre de la Z.A.C. de la Rive à Amphion créée par délibération du Conseil municipal en date du 29 avril 2008, visant la restructuration et le réaménagement à terme du quartier compris entre le port d'Amphion et la RD 1005, par :

- ✓ la rénovation de l'ancienne friche industrielle du centre d'Amphion,
- ✓ la création de logements collectifs en mixité sociale, de services, de commerces, d'hébergement hôtelier et/ou para-hôtelier et d'équipements publics
- ✓ le réaménagement et l'extension de l'armature des espaces publics existants,
- ✓ la requalification de la R.D. 1005 au droit de la traverse urbaine.

Le secteur 1AUd2 s'inscrit dans le même objectif de restructuration et de renouvellement urbain du quartier, tout en intégrant l'évolution du maillage de voirie et de cheminements doux de ce futur quartier.

ARTICLE 1AUd 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans l'ensemble de la zone 1AUd, sont interdits

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE 1AUd 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone 1AUd sont admis, à condition d'intégrer les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, de respecter les polygones d'implantation délimités sur le document graphique et d'intégrer une opération d'aménagement portant sur la totalité de chaque secteur ou en respectant les parties établies (dans l'OAP) pour le secteur 1AUd2 :

- les habitations,
- les hôtels et les hébergements touristiques,
- les parcs de stationnement,
- les commerces et les restaurants,
- les bureaux et services,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.
- Les constructions abritant une activité artisanale, à condition que celle-ci soit liée à une activité à vocation de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.
- Les exhaussements et les affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

Toute opération d'habitat, quelque soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

ARTICLE 1AUd 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.
- Dans le secteur 1AUd1, il est exigé un accès sous-sol pour le polygone situé au Nord-Ouest, ainsi qu'un autre accès sous-sol commun aux trois autres polygones d'implantation.

- Dans le secteur 1AUd2, il est exigé deux accès depuis la voie communale. Aucun accès sur la RD1005 ne sera autorisé.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile**, doit présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 mètres de largeur.

Pour les opérations de plus de 4 logements, la largeur de la plateforme devra permettre la réalisation d'une voie automobile et d'un cheminement piéton, la chaussée ne sera pas inférieure à 6,5 mètres (5 mètres voitures / 1,5 mètres piétons).

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE 1AUd 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde..

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

4.5 - Collecte des déchets ménagers :

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, implantés le long des itinéraires de collecte (voies publiques communales ou départementales), dans le respect des recommandations de l'autorité organisatrice compétente et du règlement de collecte applicable.

ARTICLE 1AUd 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUd 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite des voies ou en respectant un retrait minimal de 0,5 mètre.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 - Règle générale :

Dans le secteur 1AUd1 :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur ou en limite des polygones d'implantation délimités sur le document graphique.

Dans le secteur 1AUd2 :

En compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, dans une bande de 25 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante, les constructions devront former un front urbain implanté de 0 à 3 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie privée existante.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante.

ARTICLE 1AUd 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

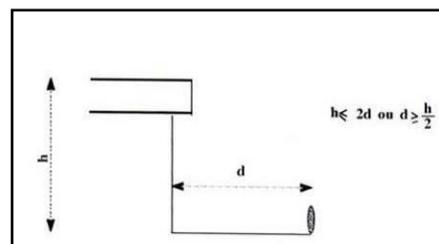
7.1 - Règle générale :

Dans le secteur 1AUd1 :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur ou en limite des polygones d'implantation délimités sur le document graphique.

Dans le secteur 1AUd2 :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

ARTICLE 1AUd 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.2- Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder **RDC ou RDCS + 3 niveaux + C sans pouvoir excéder 15,5 mètres**. Les attiques ne comporteront qu'un seul niveau. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible.

ARTICLE 1AUd 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

. L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de façades et de toitures spécifiques et adaptés. En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

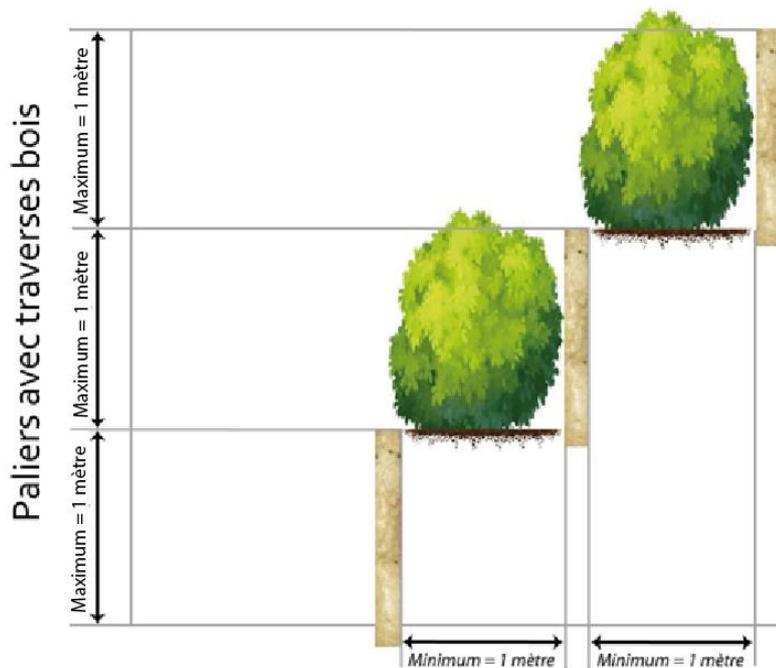
Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.

- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

En cas de constructions avec attique :

- ✓ le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1.50 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction.

Les constructions et installations annexes et édifices de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

11.2 - Aspect des façades :

- ✓ Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- ✓ Les teintes vives, y compris le blanc, sont proscrites.
- ✓ Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- ✓ Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

- ✓ Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- ✓ Les socles des stationnements semi-enterrés seront traités en matériaux d'entretien aisé ou en béton appareillé de teinte naturelle, peint ou lasuré.
- ✓ La longueur des façades d'un bâtiment ne peut excéder 25 mètres, hors balcons inférieurs à 1,20 m.
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'aspect d'origine doit impérativement être conservé.
- ✓ Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte.
- ✓ Les caissons des volets roulants doivent impérativement être intégrés aux constructions nouvelles ou dissimulés en cohérence avec l'existant en cas de réhabilitation.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Le choix des toitures (forme, volume, teinte et sens de faitage) doit être cohérent avec le bâti environnant pour garantir une bonne insertion du projet.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent comporter au moins deux pans, et leur pente doit être comprise entre 40% et 60% qu'elles soient végétalisées ou non. En cas de réhabilitation d'une construction existante et afin de conserver une cohérence architecturale argumentée, des pentes différentes pourront toutefois être autorisées.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 1,20 mètre sauf :

- pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume
- pour faciliter l'expression d'un parti pris architectural,
- en cas d'impossibilité technique.

Sous réserve d'une cohérence architecturale et d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat et à condition que la surface créée n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées () dans les cas suivants :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
- ✓ pour les toitures de jonction et de transition,
- ✓ pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les toitures plates peuvent être admises si elles sont végétalisées

11.3.2. Matériaux de couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire pour les annexes uniquement. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasse doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.3.3 – Fenêtres de toit

- ✓ Les fenêtres de toit doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction ; elles peuvent être regroupées en verrières, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ Leur nombre peut être limité selon les caractéristiques de la construction ;

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain environnant, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., et/ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m comportant un vide minimal de 10%,
- ✓ un mur bas (0,80 m. maximum) surmonté ou non d'éléments à claire-voie sur toute la hauteur (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
- ✓ les bâches, panneaux rajoutés ou tout autre système occultant sur les clôtures sont proscrits.
- ✓ Les portails pleins sont interdits.

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. **Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :**

- ✓ la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

11.5 - Antenne et paraboles :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, si les antennes ou paraboles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE 1A Ud 12. STATIONNEMENT

12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager

12.1 - Règles générales :

Toute place de stationnement, couverte ou non, devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

Il est exigé au minimum :

- ✓ pour toute construction à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour l'habitat individuel,
 - 2,5 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.
 - 50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou couvertes pour les projets d'habitat individuelle ou intermédiaire. En cas de projets d'habitat collectif, le taux est porté à 75 %
 - Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.
 - Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 4 places de stationnement.
 - En cas d'opération supérieure ou égale à 4 logements, quel que soit le type de construction envisagé (individuel, intermédiaire ou collectif), des places banalisées pour visiteurs doivent être prévues à raison de deux places au moins pour 4 logements, puis d'une place supplémentaire par tranche de 4 logements (arrondi au supérieur).
 - Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.

- ✓ pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes, d'hôtellerie et/ou de restauration :
 - 1 place par chambre.
 - 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration.

- ✓ pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'artisanat, de commerces, bureaux et de services :
 - Le nombre des places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération projetée.

- ✓ pour le stationnement des deux roues il est exigé, pour les constructions à usage d'habitat intermédiaire ou collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement.

Les places de stationnement couvertes devront offrir des places ouvertes et non des box fermés.

12.2 - Modalités d'application :

Tout m² dépassant les multiples des tranches de surface de plancher ci-avant, ou de nombre de logements précisés ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 1AUd 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Dans le secteur 1AUd2 :

Pour toute construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les places de stationnement traités en evergreen ou équivalent ne sont pas comptabilisés en tant qu'espace végétalisé.

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales.

Les arbres supprimés doivent être remplacés en nombre équivalent.

Pour les projets de constructions neuves, doit être planté 1 arbre par tranche de 100 m² de terrain. La moitié des arbres requis doit être de haute ou moyenne tige.

Les arbres doivent être d'essence locale et variée.

ARTICLE 1AUd 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUd 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE 1A Ud 16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUX concerne des secteurs à vocation d'accueil de nouvelles activités économiques, d'emprises généralement importantes, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Au sein de cette zone on distinguera :

- A l'Ouest, le secteur 1AUXa dont la hauteur ne pourra excéder 14 mètres.
- A l'Est, le secteur 1AUXb autorisant des constructions dont la hauteur a été limitée à 12 mètres.

Les secteurs 1AUXa et 1AUXb se distinguent par certaines caractéristiques ou règles particulières et font par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans l'ensemble de la zone 1AUX :

- Les constructions à usage de commerce qui ne sont pas assimilables à des surfaces de ventes des activités industrielles ou artisanales admises dans la zone.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- **sur le périmètre rapproché** : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- **sur le périmètre éloigné** : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

ARTICLE 1AUX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera.

Les exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient :

- nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- compatibles avec **les principes définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **de respecter les dispositions de l'article 11.**

Dans l'ensemble des zones 1AUxa et 1AUxb sont admis, à condition d'intégrer les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation et d'intégrer une opération d'aménagement portant soit sur la totalité du tènement foncier soit sur des tranches fonctionnelles successives :

- Les constructions industrielles et artisanales,
- Les constructions hôtelières et de restauration,
- Les constructions commerciales assimilables à des surfaces de ventes des activités industrielles et artisanales admises dans la zone,
- Les bureaux,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire au fonctionnement de l'établissement,
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 80 m² de surface de plancher.
- Une seule extension, à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, des constructions existantes à usage d'habitation, dans la mesure où ladite extension demeure limitée, ainsi que les constructions et installations annexes non accolées dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.
- les constructions et installations annexes non accolées des constructions autorisées,

ARTICLE 1AUx 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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 :

- dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement conséquent et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).
- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie ou le domaine, publics.
- les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m comptée de la voie publique ou du domaine public.
- les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.
- en cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers d'habitat considérés.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, **toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile se raccordant aux emplacements réservés V20 et V21 :**

- doit présenter une largeur de plate-forme d'au moins **7,5 mètres de largeur**.
- doit comporter un pan coupé de part et d'autre de la voie créée.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE 1AUX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur traitement par séparateur d'hydrocarbures (voiries, stationnement),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

4.4 – Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Sauf contraintes techniques, les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE 1AUX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 – Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas excéder 30 cm.

6.1 – Règle générale :

Dans les secteurs 1Auxa et 1Auxb :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés) ou de la limite de la voie privée existante.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- ✓ d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ✓ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 – Cas particuliers :

Outre les dispositions de l'article 13, afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

En tout état de cause, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 m. par rapport aux berges du torrent de la Dranse. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE 1AUX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas excéder 30 cm.

7.1 – Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

7.2 – Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ constructions ou installations annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. à leur point le plus haut, et si leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- ✓ constructions ou installations annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m., et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.,
- ✓ accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AUX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9. EMPRISE AU SOL

9.1 – Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

4.3 – Cas particuliers :

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- ✓ de reconstruction à l'identique après destruction ou démolition,
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- ✓ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- ✓ d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

ARTICLE 1AUX 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (grues, silos, pylônes...).

10.1 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- ✓ dans la zone 1Auxa : 14 mètres.
- ✓ dans le secteur 1Auxb : 12 mètres.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

4.3 – Cas particulier :

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises dans le cas d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement.

ARTICLE 1AUX 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur nature, leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), mais qui ne doivent pas dispenser d'une recherche d'intégration au site. L'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

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

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume, les proportions et les teintes des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

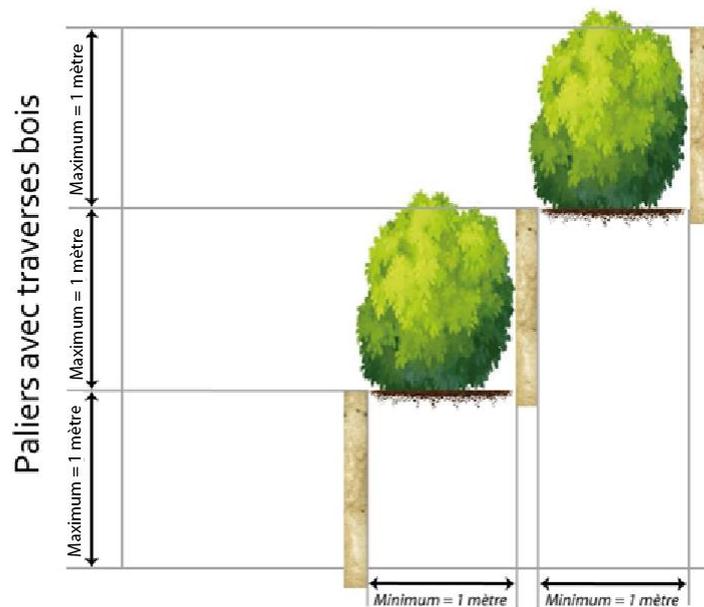
Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous

Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

La hauteur maximale des enrochements ou traverses bois ne doit pas excéder 1 mètre mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. En cas de hauteur supérieure à 1 mètre, des paliers intermédiaires doivent être réalisés (sans pouvoir excéder 2 paliers) en respectant une profondeur maximale de 1 mètre entre l'arrière du rang aval et l'avant du rang amont. Les espaces créés entre deux paliers doivent obligatoirement être plantés.



De plus, tout affouillement ou exhaussement autorisé devra être réalisé à partir d'un minimum de 1,90 mètre à compter des limites séparatives. Les bande de délaissés doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

11.2 - Aspect des façades :

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.

Les constructions non accolées de toutes sortes entièrement composées en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux bois.

L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

11.3 - Aspect des toitures :

Un traitement architectural et une insertion dans le site doivent être recherchés et argumentés, quant au choix des pentes ou des formes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes qui devront s'harmoniser entre elles dans le paysage au regard des perceptions lointaines notamment depuis le coteau.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits en toitures.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être compatibles avec le paysage urbain recherché, à terme, ainsi que les usages locaux, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Ces éléments de clôture pourront faire l'objet de prescriptions particulières de l'autorité compétente à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours.

Si elles existent, les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ✓ une clôture constituée de grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m. à laquelle peut être adjointe une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m., ces hauteurs pouvant être portées jusqu'à 2,50 m. en secteur UXc,
- ✓ les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques.
- ✓ les bâches ou panneaux rapportés sur les clôtures sont proscrits.

ARTICLE 1AUX 12.STATIONNEMENT

12.0 – Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Toute place de stationnement, couverte ou non, devra avoir une taille minimale de 2.50m x 5.00m.

A partir de 8 places de stationnement, qu'elles soient couvertes ou non, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures doit être prévu.

12.1 – Règles générales :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

12.2 – Modalités d'application :

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

ARTICLE 1AUX 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- ✓ Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent représenter 15% de l'unité foncière et être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface engazonnée.
- ✓ Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- ✓ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et équipés de séparateurs d'hydrocarbures.
- ✓ Des écrans de verdure, constitués de haies vives de plusieurs essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.
- ✓ **Dans la bande de boisements à créer du secteur 1Auxa**, des arbres de hautes tiges espacés d'une distance de 10 mètres seront plantés (pouvant être accompagnés de haies arbustives composées d'essences locales).
- ✓ **Dans la bande de boisements à créer du secteur 1Auxb**, des haies arbustives composées d'essences locales seront plantées.

ARTICLE 1AUX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUX 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit être intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans) sauf contrainte technique justifiée.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Les hauteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.
- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.
- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

ARTICLE 1AUX 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle ayant vocation à faire l'objet d'une urbanisation future au sein du chef-lieu de Publier mais ne disposant pas à sa périphérie des conditions suffisantes d'équipements (voirie, réseaux...).

ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions et installations non autorisées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs permettant de satisfaire des conditions suffisantes d'équipement de la zone (voirie, réseaux...).

ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 – Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

Ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous les constructions autorisées sur le domaine public.

6.1 – Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant une distance minimale de 0,5 mètre mesurée à partir de l'alignement.

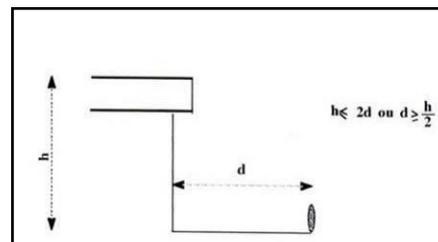
ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0 – Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 – Règle générale :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **0,5 mètre**.



ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCACTION DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole. Elle comprend une zone Abj et Abj1, correspondant à des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé « Jardin de Cocagne »).

Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

Au sein de la zone A, le PLU distingue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

- ✓ Le secteur Agv, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (aire dite de « petit passage ») aux lieux dits « Crétaba » et « la Bennaz ».

Des périmètres délimités au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments de paysage, immeubles, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et historique. Ces périmètres recouvrent :

- ✓ des éléments isolés de patrimoine bâti, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser ;
- ✓ les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.
- ✓ Des ensembles agricoles reconnus d'intérêt paysager.

Et au titre également de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine rural bâti d'origine agricole, identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. A ce titre, des règles particulières sont définies, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée sous les articles 1 ou 2 ci-après est admise implicitement et sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles suivants.

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques naturels, annexé au PLU, et au règlement duquel on se référera.

Dans les ensembles agraires identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, à l'exception :

- ✓ des travaux et installations mentionnés sous l'article 2.
- ✓ des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En dehors de ces périmètres, sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol :

- ✓ qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, ou à des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ ou qui ne répondent pas aux conditions particulières définies sous l'article 2.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera en annexe du PLU.

Concernant les secteurs ou les constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Tout projet de démolition d'une construction identifiée est soumis au permis de démolir.
- ✓ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :
 - Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
 - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Dans le secteur Abj, et à l'exclusion de toute autre occupation et utilisation du sol :

- ✓ Les travaux hydrauliques et fonciers nécessaires :
 - Aux cultures potagères, fruitières et florales
 - à l'élevage de volailles, lapins et abeilles.
- ✓ Les abris de jardin, bûchers, clapiers, poulaillers, ruches, nécessaires aux activités mentionnées ci-dessus, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m au faitage et une surface de plancher de 10 m² et qu'ils respectent les dispositions des articles 6, 7 et 11 du présent règlement concernant leur implantation et leur aspect extérieur.
- ✓ Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- ✓ Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

Dans le secteur Abj1, sont toutefois autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve que l'action de vente se limite aux produits agricoles locaux et que le local de vente au sein de la nouvelle construction présente un caractère accessoire à l'activité agricole du site.
- Les exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'aménagement des constructions.

Dans le secteur Agv uniquement :

- ✓ Les installations nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage.
- ✓ Les bâtiments et locaux communs indispensables au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ...), dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve 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 exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient nécessaires indispensables à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage **et de respecter les dispositions de l'article 11.**

- ✓ Les installations et travaux nécessaires à des aménagements sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- ✓ Les clôtures liées au fonctionnement et à la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que du réservoir d'eau potable de la Bennaz.

Dans la zone A :

- ✓ Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole ou forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, et leurs annexes fonctionnelles, à condition :
 - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - que le logement de fonction soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation.
 - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soient aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes.
 - que la surface cumulée ne dépasse pas un total de 40 m² de surface de plancher. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.
- ✓ Les constructions nécessaires à l'élevage « hors sol », à condition d'être implantées à plus de 150 m. des zones urbaines ou à urbaniser.
- ✓ Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- ✓ Les constructions destinées à la transformation artisanale et au commerce à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole.
- ✓ L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitat, ainsi que l'extension limitée à 20 % du volume des constructions existantes, dans la limite d'une seule extension à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, et dans la mesure où les équipements nécessaires à la desserte de la construction concernée soient suffisants.
- ✓ Les constructions et installations annexes non accolées des constructions d'habitation existantes, limitées à une annexe par bâtiment principal, et dans la mesure où :
 - elles sont situées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal,
 - leur superficie n'excède pas de 30 m² de surface de plancher et sa hauteur 3,5 m à partir du terrain naturel avant et après terrassements nécessaires à l'implantation de la dite construction ou installation.
- ✓ Toute construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que tout bâtiment agricole identifié au titre de l'article L. 151-11 du même code, peuvent être réaffectées à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), à condition que :
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne porte pas atteinte à la destination de la zone, ni au fonctionnement de l'activité agricole,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture ;

- toutefois, la possibilité d'une légère extension n'est pas admise en cas de changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération puisse être assuré en dehors des voies publiques,
 - les constructions et installations annexes non accolées indispensables aux occupations du sol autorisées soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
 - ✓ les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics et de respecter l'article 11.
 - ✓ les aménagements légers et limités d'aire naturelles de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
 - ✓ la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
 - ✓ lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
 - ✓ les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.
 - ✓ les travaux, installations et aménagements nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 – Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Pour les secteurs Agv et Abj/ Abj1 : l'accès doit être assuré depuis la R.D. 32.

En tout état de cause, dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).

3.2 – Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques du secteur considéré.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 – Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

4.3 – Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Dans le secteur Agv :

Au cas où les emplacements seraient minéralisés, et pour une surface correspondant à un minimum de 12 places de stationnement, un séparateur d'hydrocarbures aux caractéristiques et dimensions conformes aux règlements en vigueur sera installé, selon les prescriptions des services techniques municipaux.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- ✓ par rapport à l'axe des routes départementales : un recul minimum de 18 m.
- ✓ par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou futures ou des voies privées existantes : un recul minimum de 10 m,
- ✓ par rapport aux limites des emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés) (autres que des voies) : un recul minimum de 5 m.

6.2 - Cas particuliers :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction identifiée au titre de **l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions considérées. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif ;
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite ;

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

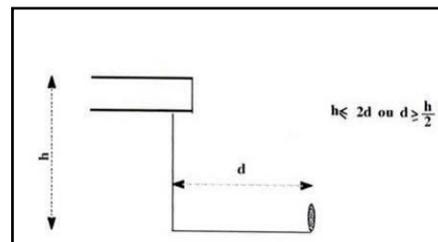
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. De plus, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants:

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m., et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m., sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Agv, une construction ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Abj1, les constructions et installations ne devront pas dépasser 600 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.2 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur, telle que définie ci-dessus, des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 9 m. et respecter un gabarit de R+1+C. Seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible.

Dans la zone Abj : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 6 mètres.

Dans la zone Abj1 : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 7 mètres.

Dans la zone Agv : la hauteur, telle que définie ci-dessus, de la construction autorisée ne doit pas dépasser 6 mètres.

10.3 - Cas particuliers :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment existant.

En cas de transformation d'une toiture terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

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

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- ✓ Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers...).
- ✓ Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbain et la qualité architecturale des bâtiments.

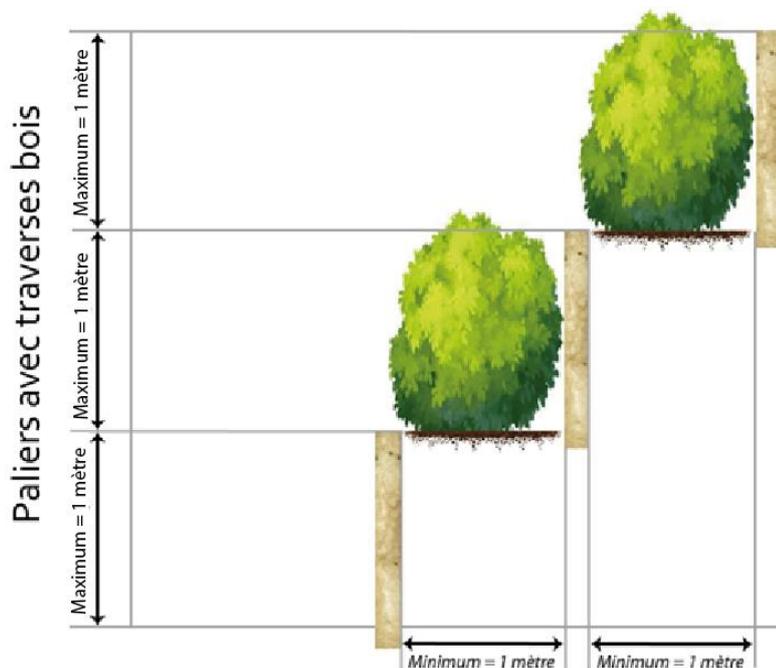
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Dans le secteur Abj : la construction autorisée doit être implantée de telle façon que le niveau de la plateforme soit le plus proche possible du terrain naturel, afin de limiter les ouvrages de fondation.

11.2 - Aspect des façades :

Pour toute construction, la nature et la teinte des matériaux employés en façades devront être précisées sur échantillons avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Pour les bâtiments agricoles :

- ✓ les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
- ✓ les ensembles des matériaux présenteront un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- ✓ les teintes blanches, vives, claires, ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits.
- ✓ les teintes foncées sont recommandées sauf s'il s'agit de bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui seront de ton sable ou pierre du pays.

Dans le secteur Abj : la construction autorisée doit présenter une volumétrie unique, simple et rectangulaire.

Pour toute réhabilitation d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- ✓ seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, et seront lissés ou légèrement grattés,
- ✓ tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
- ✓ les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- ✓ les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- ✓ les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales,
- ✓ les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient d'une teinte s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- ✓ les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou réglementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Pour la construction autorisée dans le secteur Abj (hors serres) :

- ✓ la toiture doit être à deux pans minimum.
- ✓ les matériaux de couverture doivent être en tuiles de teinte brun-rouge.

Pour les bâtiments agricoles en zone A :

- ✓ les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- ✓ les teintes claires ou brillantes sont interdites.
- ✓ le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- ✓ d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.
- ✓ dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure à 30 % (sauf pour les serres). Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture... - la surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture.
- ✓ les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.
- ✓ les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.
- ✓ matériaux de couverture des toitures :
 - Les toitures à pan doivent être la tuile de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

- Les matériaux employés pour les toitures terrasse, plate ou à faible pente doivent être compatibles avec l'environnement bâti et/ou végétalisés.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

Par ailleurs :

- ✓ elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux ;
- ✓ leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Uniquement pour toute réhabilitation d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-16 ou L 151-42 du Code de l'urbanisme :

- ✓ des murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,80 m., peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être :
 - ✓ soit en pierres maçonnées,
 - ✓ soit revêtus d'un enduit taloché de teinte gris ciment naturel.
- ✓ les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. En tout état de cause :

- ✓ ces aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.
- ✓ la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- ✓ les éléments végétaux (haies, bosquets...) identifiés au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme devront être pris en compte dans l'exploitation et l'aménagement des espaces agricoles, et si possible conservés, ou en cas d'impossibilité justifiée, reconstitués à proximité.

Pour les constructions agricoles :

- ✓ les terrassements seront 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 fera l'objet d'une attention particulière,

- ✓ les plantations d'arbres ou d'arbustes favoriseront une meilleure intégration des installations,
- ✓ le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

Pour toute réhabilitation d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-19 ou L 151-42 du Code de l'urbanisme :

- ✓ les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter, et être réalisés en harmonie avec le caractère agricole des lieux environnants ;
- ✓ l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres n'est toléré qu'à condition qu'il soit justifié du point de vue de l'adaptation au terrain naturel et qu'il soit paysagé.

Dans les périmètres identifiés au titre de **l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- ✓ les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites,
- ✓ les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

Dans le secteur Agv :

- ✓ l'aménagement paysager de l'aire d'accueil doit permettre son insertion dans l'environnement.
- ✓ les espaces libres non affectés au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts ou en aires de jeux.

ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans le cas particulier de Publier, sont distingués au sein de la zone N, plusieurs secteurs, pour la gestion et la protection desquels une gestion réglementaire différenciée s'impose :

- ✓ Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation éducative et sportive (centre d'entraînement et de formation aux métiers du sport, à Blonay).
- ✓ Ntc : secteur de gestion des campings existants.
- ✓ NL : parcs littoraux (publics ou résidentiels) partiellement bâtis, situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m. (voire au-delà), dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L 121-11 du Code de l'urbanisme.
- ✓ Ng : secteur de gestion des golfs existants (sans constructibilité nouvelle).
- ✓ Ng1 : secteur de gestion des golfs existants autorisant des constructions nouvelles (de taille et de capacité limitées).
- ✓ Np : secteur de protection des captages d'eau potable ou minérale.
- ✓ Nh : secteur de préservation des zones humides, pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique.
- ✓ Nr : secteur de protection de la réserve naturelle du delta de la Dranse, valant servitude d'utilité publique.
- ✓ Ne : secteur naturel à vocation d'espace vert public et de jardins familiaux.

Sont par ailleurs identifiés, des périmètres délimités au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments de paysage, immeubles, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et historique. Ces périmètres recouvrent :

- ✓ des éléments isolés ou des secteurs de patrimoine bâti, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser ;
- ✓ les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité (haies, bosquets, ...), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.
- ✓ un secteur de continuité fonctionnelle des systèmes écologiques, à préserver (côtière boisée, valant également coupure d'urbanisation).

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après, et notamment :

- ✓ dans le secteur Nr, sont interdits (sauf autorisation spéciale du Ministre compétent) : toute occupation ou utilisation du sol ou toute action susceptible de nuire au développement naturel de la faune et de la flore et d'altérer le caractère de ladite réserve, et notamment : tous travaux modifiant l'aspect ou l'état des parcelles

concernées, toutes activités industrielles, minières ou commerciales, ainsi que tout travail public ou privé (notamment toute canalisation de la Dranse).

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones les zones de risque faible à modéré telles qu'identifiées au PPR (zones bleues), toute occupation ou utilisation du sol est soumise à conditions particulières précisées par le règlement du PPR, auquel on se reportera.

Pour les éléments ou secteurs identifiés au titre des articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, quel que soit la zone ou le secteur considéré :

- ✓ Tout projet de démolition est interdit, sauf en cas de bâtiment menaçant ruine susceptible d'entraîner un risque pour la sécurité publique. Le cas échéant, le bâtiment est soumis au permis de démolir
- ✓ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :
 - Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
 - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- ✓ Dans le secteur de continuité écologique identifié (côtière boisée) : les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés ne doivent pas par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et/ou accentuer le fractionnement des milieux.

Dans le secteur Nr :

- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol nécessaire à la protection, à la gestion et à la mise en valeur (notamment scientifique et pédagogique) de la réserve naturelle, sous réserve des dispositions de l'article 1 et dans la mesure où elle respecte le plan de gestion applicable.

Dans la zone N (hors secteurs particuliers évoqués ci-après) :

- ✓ les travaux, installations et aménagements nécessaires :
 - à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
 - à l'activité forestière,
 - à des aménagements légers à usage récréatif (sports et loisirs), sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- ✓ les constructions et installations publiques à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à l'entretien des espaces verts et boisés, et à la préservation du milieu naturel.
- ✓ l'adaptation et la réfection, le changement de destination uniquement à vocation d'habitat, ainsi que l'extension limitée à 20 % du volume des constructions existantes, dans la limite d'une seule extension à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, et dans la mesure où les équipements nécessaires à la desserte de la construction concernée soient suffisants.
- ✓ les constructions et installations annexes des constructions existantes, limitées à une annexe par bâtiment principal, existantes ou à créer, et dans la mesure où :
 - elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions,
 - leur superficie n'excède pas de 20 m² d'emprise au sol et leur hauteur 3, 5 m à partir du terrain naturel.
- ✓ lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité forestière, 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 (exemple : les installations d'intérêt

collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages de rétention des eaux pluviales, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- ✓ les exhaussements et les affouillements à condition qu'ils soient strictement nécessaires et indispensables aux occupations du sol autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- ✓ les coupes, abattages d'arbres et défrichements, sous réserve des dispositions de l'article 13.
- ✓ les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11-4.
- ✓ toute construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial, telle qu'identifiée au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux, ...), à condition que :
 - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération puisse être assuré en dehors des voies publiques,
 - les constructions et installations annexes non accolées indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Dans le secteur Ns uniquement (Blonay) :

- ✓ les constructions de murs de soutènement, travaux et installations nouvelles nécessaires et directement liés au fonctionnement du centre d'entraînement et de formation aux métiers du sport, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre végétal et la topographie du secteur considéré.
- ✓ l'aménagement des constructions et installations existantes, dans la mesure où :
 - ils sont nécessaires au fonctionnement du centre de formation, ainsi qu'à l'hébergement et à la restauration des sportifs et du personnel d'encadrement ou de gestion du site.
 - ils préservent le caractère des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et contribuent à sa mise en valeur.

Dans le secteur Ntc uniquement (campings), et sous réserve des dispositions applicables au Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) :

- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ les aménagements nécessaires au camping et au caravanage.
- ✓ les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement et au développement de cette forme d'hébergement touristique : restaurant, sanitaires, bureaux, salles d'accueil et d'animation, les aires de jeux, de sports ou de loisirs, piscines.
- ✓ les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur NL :

- ✓ Les constructions ou installations exclusivement liées à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- ✓ l'aménagement de petits sanitaires publics et de petites installations de sécurité, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre naturel environnant
- ✓ l'adaptation et l'aménagement sans changement d'affectation d'un bâtiment dans son volume existant, pour des raisons d'hygiène, de sécurité et d'accueil du public, et à condition :

- que son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique,
- qu'il soit desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- ✓ les aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces lacustres.

Dans le secteur Ng1 uniquement :

- ✓ les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements et installations autorisés dans la zone, et compatibles avec la vocation de celle-ci.
- ✓ les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf, à l'exclusion de toute autre destination.
- ✓ les constructions neuves, dans la mesure où :
 - il s'agit de bâtiments techniques ou de bureaux nécessaires à la gestion ou à l'entretien du golf, dont la surface de plancher n'excède pas 50 m².
 - lesdites constructions, de par leur implantation, leur emprise, leur hauteur et leur aspect extérieur, s'intègrent dans l'environnement paysager du site.
- ✓ les aires de stationnement, sous réserve 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.

Dans le secteur Ng uniquement :

- ✓ les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements et installations autorisés dans la zone, et compatibles avec la vocation de celle-ci.
- ✓ les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien et du golf, à l'exclusion de toute autre destination.
- ✓ les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information des usagers du site.
- ✓ les aires de stationnement, sous réserve 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.

Dans le secteur Nh :

- ✓ les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- ✓ les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- ✓ les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- ✓ le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- ✓ les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

Dans le secteur Np :

- ✓ les travaux et installations nécessaires à l'exploitation, la protection et l'entretien des captages d'eau potable et de leurs ouvrages, et notamment les clôtures (autour du périmètre de protection immédiate).
- ✓ les travaux, ouvrages et constructions nécessaires au captage, au traitement et à l'exploitation de l'eau, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site et le paysage, notamment quant à leurs hauteurs.

Dans le secteur Ne :

- ✓ Les travaux, installations et aménagements nécessaires et liées aux jardins familiaux,
- ✓ Les travaux, installations et aménagements nécessaires à un usage récréatif (sports et loisirs) compatible avec le caractère naturel du secteur considéré,
- ✓ Les travaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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, dans les zones de risque fort du PPR (zones rouges), les nouvelles voies d'accès ne seront admises que si elles ne peuvent être envisagées ailleurs, si elles n'engendrent pas de terrassement et si elles ne sont pas de nature à aggraver les risques (la garantie de ce dernier point devant être apportée par le pétitionnaire).

Tout nouvel accès direct sur la R.D. 1005 est interdit.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques du secteur considéré.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non-collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (stationnement, terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, et par préférence à tout dispositif de surverse. Dans le cas d'infiltration dans un sol peu perméable, une surverse pourra être réalisée vers l'exutoire

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec un maximum de 3 litres par seconde.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales dimensionné à cet effet ou en l'absence de celui-ci, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable.

En cas d'eaux pluviales polluées (issues des aires de stationnement notamment, se référer à l'article 12), celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ng :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, et en priorité vers le milieu hydraulique superficiel (Nant d'Avulligoz, notamment).

Chaque fois que cela sera possible, les aménagements et travaux nécessaires à l'écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager du secteur, et notamment participer à l'alimentation des bassins et pièces d'eau.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Eclairage : en cas de mise en place d'un système d'éclairage, le dispositif devra se conformer aux dispositions en vigueur sur la commune.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

6.0 - Généralités :

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 automobile.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux ou corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans

encorbellement ni poteaux de soutien et en cas d'implantation en débord sur le domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m. du sol fini.

6.1 - Règle générale :

Les constructions doivent respecter par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- ✓ par rapport à l'axe des routes départementales : un recul minimum de 18 m.
- ✓ par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes ou futures ou des voies privées existantes : un recul minimum de 10 m,
- ✓ par rapport aux limites des emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés) (autres que des voies) : un recul minimum de 5 m.

De plus :

- ✓ **dans les secteurs Ng et Ng1**, le recul minimum est porté à 4 mètres par rapport aux voies concernées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite des voies.
- ✓ **dans les secteurs Ntc et Ns**, , ce recul minimum est porté à 4 mètres par rapport aux voies concernées.

6.2 - Cas particuliers :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction identifiée au titre de l'article **L 151-19 et L 151-23** du Code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions considérées.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ✓ équipements publics et constructions d'intérêt collectif ;
- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite ;

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

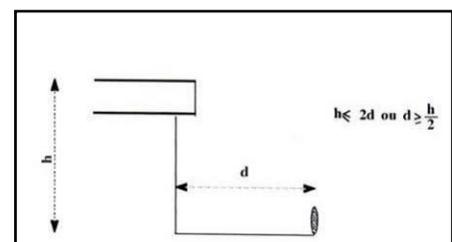
7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ou balcons $\leq 1,20$ m sans encorbellement ni poteaux de soutien, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7.1 - Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs particuliers, les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation. De plus, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes non accolées doivent être implantées à moins de 10 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ng1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière

ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités :

La hauteur des constructions ou installations est calculée à partir du point le plus haut de la construction ou installation considérée jusqu'au terrain naturel à l'aplomb de ce point, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

10.3 - Règle générale (hauteur absolue) :

Dans l'ensemble de la zone N, seule la partie du sous-sol qu'il est nécessaire de mobiliser pour permettre la réalisation d'un accès peut être intégralement visible.

Dans le secteur Ne, la hauteur, des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser **3,5 mètres**.

Dans le secteur Ntc, la hauteur, des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser **6 mètres**.

Dans les secteurs Ng1 et Ns, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser **9 mètres**.

Dans les autres secteurs et le reste de la zone, compte tenu du caractère limité des occupations du sol autorisées, la hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée, mais doit être s'intégrer dans l'environnement naturel.

10.3 - Cas particuliers :

En cas de transformation d'une toiture terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR

11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou à la gestion des eaux pluviales.

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

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- ✓ Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers...).
- ✓ Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ; en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions présenteront une composition des façades permettant de soigner l'intégration dans l'environnement urbaine et la qualité architecturale des bâtiments.

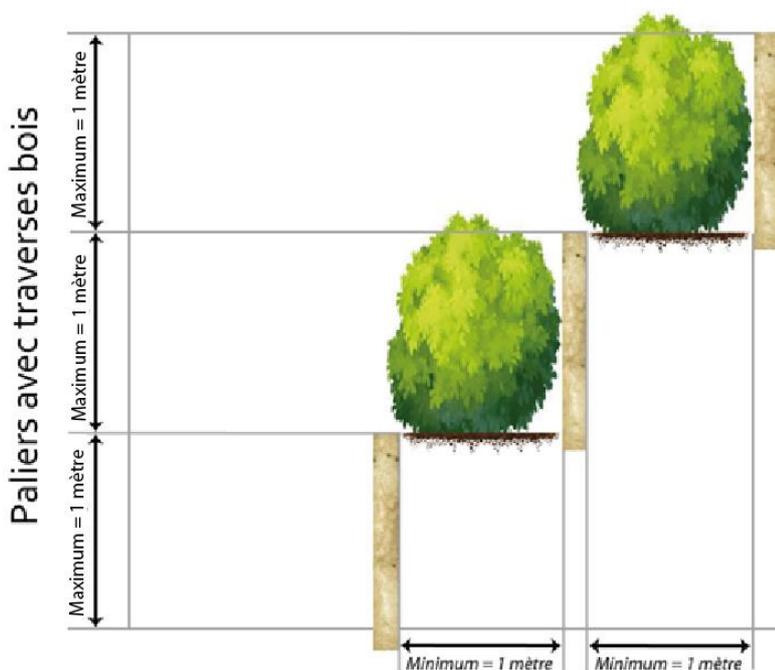
Le bâti doit être implanté de façon à limiter l'emprise des surfaces carrossables (voies d'accès), afin de réduire l'impact paysager du projet et l'artificialisation des terres.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. La configuration du terrain naturel avant travaux doit être préservée au maximum.

En cas d'aménagements justifiés par des impératifs techniques, les dispositifs suivants peuvent être autorisés :

- soit un mur de soutènement ou des paliers successifs de murs de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel, dans la limite de 3 paliers, selon le schéma type ci-dessous.
- soit un mur de soutènement dont la hauteur sera adapté au projet, dans le cas de rampe d'accès au sous-sol.
- soit des traverses bois, selon le schéma ci-dessous, dans la limite de 3 paliers.

SCHÉMA TYPE D'UN AMÉNAGEMENT DE TERRAIN EN PALIERS



Les marges de recul doivent préserver la configuration du terrain naturel avant travaux, hormis pour la réalisation d'accès à l'unité foncière.

Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Pour la réalisation des installations et équipements autorisés, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux et teintes employés doivent être déterminés en tenant compte de la sensibilité paysagère de l'environnement.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec l'environnement naturel.

Pour toute réhabilitation d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- ✓ seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, et seront lissés ou légèrement grattés,
- ✓ tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
- ✓ les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- ✓ les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- ✓ les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales,
- ✓ les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient d'une teinte s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- ✓ les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

11.3 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné, soit posés à fleurs du matériau ou au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou règlementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Dans les autres secteurs et le reste de la zone N :

- ✓ Les équipements et installations autorisés dans la zone, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- ✓ Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel ou lacustre.
- ✓ Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- ✓ En tout état de cause, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas de verrières, panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- ✓ dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure à 30 % (sauf pour les serres). Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture... - la surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture.
- ✓ les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.
- ✓ les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont autorisées en toiture.

- ✓ les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.
- ✓ Les matériaux de couverture des toitures se déclinent de la façon suivante :
 - Les toitures à pan doivent être la tuile de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
 - Les matériaux employés pour les toitures terrasse, plate ou à faible pente doivent être compatibles avec l'environnement bâti et/ou végétalisées.

11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration préalable quant à leur implantation et à leur aspect, à l'exception de celles nécessaires à l'activité forestière. Par ailleurs, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage naturel ou littoral environnant, quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. Leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans le secteur Ng, les clôtures devront se présenter sous une forme adaptée à l'usage du site, et motivée par des impératifs de sécurité quant à leur hauteur et à leur type, tout en s'intégrant au mieux dans le paysage et la topographie du lieu. En tout état de cause :

- ✓ les éléments de clôtures devront se composer d'une structure en majorité grillagée
- ✓ dans le secteur Ng de Novéry, le mur existant le long de la R.D. 11 devra être conservé, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti
- ✓ les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

13.2 - Espaces aménagés ou plantés :

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Tous les espaces non bâtis ou non aménagés devront être végétalisés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. En tout état de cause :

- ✓ Ces aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère naturel des lieux environnants.
- ✓ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, de façon à assurer le mieux possible la dissimulation visuelle des véhicules.
- ✓ Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- ✓ Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierres devront être maintenues.
- ✓ La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux (haies, bosquets...) identifiés au document graphique au titre de **l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme** devront être pris en compte dans l'exploitation et l'aménagement des espaces naturels, et si possible conservés, ou en cas d'impossibilité justifiée, reconstitués à proximité. Le long des rives du Nant d'Avulligoz, une couverture végétale permanente doit être maintenue ou mise en place, d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces ; cette couverture végétale doit être composée d'espèce adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol.

Dans le secteur NL :

- ✓ Tout projet devra contribuer à valoriser ou à restaurer les jardins urbains ou parcs existants dans leur fonction d'espaces d'agrément, et respecter "l'esprit" des caractéristiques paysagères d'origine et des structures végétales environnantes, en intégrant les abattages et les replantations nécessaires au renouvellement des boisements existants, dans la perspective de préserver, voire de renforcer ses caractéristiques ou ses fonctions, passées ou actuelles (écran, parc d'agrément).
- ✓ Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels et les replantations nécessaires à la valorisation ou au renouvellement "paysager" des secteurs considérés, et à la mise en valeur de perspectives visuelles sur le lac.

ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 . OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

Affouillements et exhaussements de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Annexe / annexe fonctionnelle :

Construction de faible dimension indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment, à savoir : garage, stationnement couvert, bûcher, abri de jardin, local technique, réserve, barbecue, serre d'agrément, local à vélos...

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Attique :

L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il ne constitue pas toujours un élément de façade.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'Emprise au Sol : CES

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet, l'emprise au sol d'une construction étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sur une surface horizontale.

Combles :

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut de la construction et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- ✓ toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- ✓ les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

L'intérêt collectif d'une construction se définit à partir de plusieurs critères (non cumulatifs) :

- ✓ financement de la puissance publique en tant que maître d'ouvrage,
- ✓ personne morale délégataire ou investie d'une mission de service public,
- ✓ ouverture de la construction au public ou à des usagers du service public
- ✓ réalisation d'une construction sur le domaine public ou privé d'une collectivité locale ou de l'Etat.

Construction Passive :

Un bâtiment passif se chauffe avec moins de 15 kWh par an et par m² d'énergie primaire (n'entrent pas dans ce calcul l'énergie nécessaire pour l'eau chaude et l'électricité...).

Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Emplacements réservés :

Ils constituent des emprises sur lesquelles doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme).

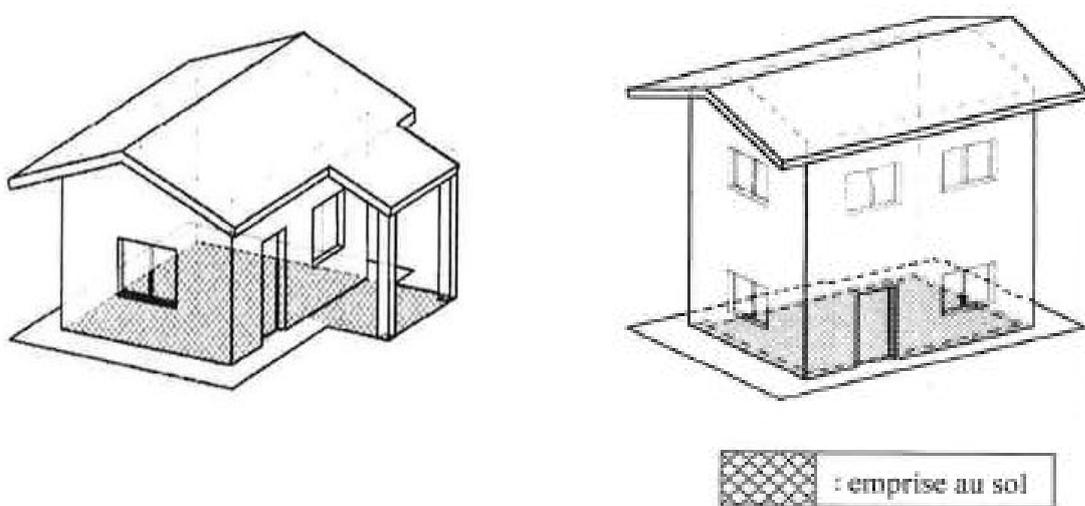
Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation doit être précise et leur liste ainsi que leurs localisations figurent dans le dossier du PLU.

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (exceptés les éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et des simples débords de toiture ≤ 1,20 m sans encorbellement ni poteaux de soutien (article R 420-1 du code de l'urbanisme)).



Epannelage : document graphique définissant l'enveloppe des volumes

Extensions : Est dénommée « extension » l'agrandissement mesuré de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci, ces travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

Fonctions urbaines :

Il s'agit de l'ensemble des activités de la ville (économique, culturelle, sociale, politique, ...). Cette notion est utilisée dans le sens de la "mixité fonctionnelle" d'un quartier, d'un lotissement ou d'un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (ex: habitat et commerce, en centre-ville) y sont représentées. Le but urbanistique poursuivi ici consiste à s'opposer au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées ("zoning"). Elle est vue comme un élément important d'une "ville des courtes distances" (qui favorise les transports doux) pour un développement urbain soutenable.

Habitat collectif

Immeuble comprenant R+2 + combles, R+3 + combles ou plus (40 ou 70 log/ha)

Habitat semi-collectif

Ensemble de logements ne dépassant pas R+2 + combles (20 à 40 log/ha)

Il est possible de recourir à la construction de petits collectifs comprenant un étage de moins

Habitat individuel

Maison avec jardin privatif sur une parcelle de taille plus ou moins grande ne dépassant pas R+1+Combles.

Habitat intermédiaire

Forme urbaine alliant la densité proposée par les logements collectifs avec des accès individualisés aux logements. En ce sens, l'habitat intermédiaire ne comporte pas de parties communes.

Loggias :

Espace ouvert formant un balcon encastré dans une façade.

Lucarne :

Fenêtre en saillie sur le versant d'une toiture, donnant du jour à un espace sous le comble, elle comporte deux jouées recouvertes par une petite charpente.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain. Il n'a pas pour but de permettre le nivellement d'un terrain après apport de remblais (CE du 18 novembre 1992, n°97363 Commune de Fuveau) ou après un affouillement.

Prospect :

Règles déterminant la distance minimale d'implantation d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant :

Partie de toiture ou d'un ensemble disposé en pente.

Réaménagement :

Réorganisation du volume existant sans changement de destination avec ou sans évolution de la surface de plancher.

Réhabilitation :

Remise aux normes d'habitabilité actuelles d'un bâtiment ancien avec ou sans évolution de la surface de plancher.

Restauration :

Remise en état dans son état originel d'un bâtiment (ou d'un ouvrage) dans un objectif de sauvegarde en raison de son intérêt architectural ou historique marqué.

Retrait :

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...) et qui ne génèrent pas de C.E.S ou de surface de plancher.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction doit s'entendre comme la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre et calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction des :

surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;

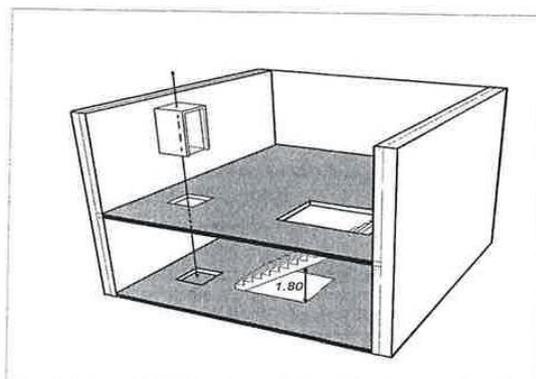
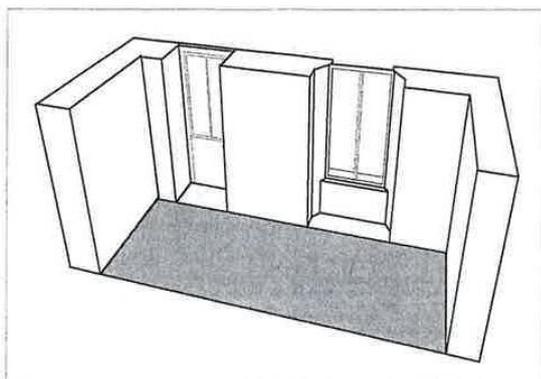
surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette notion se substitue à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).



Surface de plancher :



Toiture- terrasse et toiture plate :

On appelle **toiture-terrasse** la couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme accessible ou non et découverte. L'accessibilité (accès pompier, accès technique...) est nécessaire sur une toiture-terrasse, l'accès doit-être obligatoirement conservé. Ce peut être :

- ✓ soit à zones techniques (toitures-terrasses à circulation piétonnière),
- ✓ soit accessibles (aux piétons), sans limitation particulière,
- ✓ soit circulables (circulation et stationnement de véhicules),
- ✓ soit toitures-jardins, toitures-terrasses recouvertes de terre végétale et de plantations (végétalisation).

Si elle est inaccessible, on parlera de **toiture plate** (elle est inaccessible sauf pour entretien et réparations exceptionnelles).

Il n'y a pas de distinction introduite selon les modalités techniques de réalisation (en béton, en acier en panneaux de bois sur ossature ...).

Toiture végétalisée :

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées. Le principe consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable.

Tranches fonctionnelles / reliquat :

Il existe deux catégories de zone à urbaniser, reposant sur l'état des équipements :

une première catégorie de zone AU correspond à celle dont « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone »,

une seconde vise celle dont « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».

La zone AU disposant à sa périphérie immédiate d'équipements d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur son ensemble peut être urbanisée de deux façons :

soit globalement, « lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble »,

soit de façon progressive, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

C'est dans ce dernier cas qu'apparaissent les notions de tranches fonctionnelles et de reliquat. C'est ainsi que l'urbanisation doit porter sur des terrains constituant un groupe « homogène » et respectant les orientations d'aménagement du secteur (tranches fonctionnelles). Ainsi, le « reliquat » constitué par les terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement devra lui-même constituer un ensemble homogène permettant l'achèvement rationnel de l'urbanisation de la zone considérée.

Unité foncière / tènement :

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Vérandas :

Pièce entièrement vitrée (toitures et façades) attenante à une maison d'ossature légère, sans mur bahut ou avec un muret de dépassant 30 centimètres de hauteur.

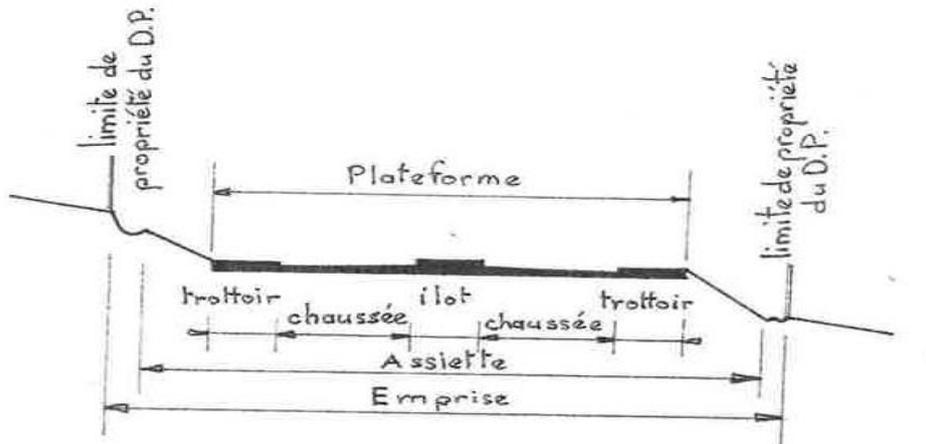
Vocabulaire routier :

L'*emprise* est la partie affectée par le gestionnaire à un usage routier ; il inclut la route elle-même et ses dépendances (talus, fossés...) jusqu'aux limites de propriété du domaine public

L'*assiette* désigne la surface du terrain occupé par la route et toutes les dépendances indispensables à sa tenue.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs *voies de circulation*.

Enfin, la *plate-forme* réunit trottoirs, chaussée(s), ilot central.



Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale (article 6 du règlement du P.L.U)

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les **cheminements piétons et cyclistes**, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les **servitudes de passage** mais aussi les **cours d'eau** et les **voies ferrées du domaine SNCF** ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone (par conséquent article 7 du règlement du P.L.U).

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à **un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre**.

Cour commune :

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE REMARQUABLE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

ENSEMBLE BÂTI D'INTERET PATRIMONIAL

1	Village Avonnay
2	Village Avulligoz
3	Prés au Sud de la Guichère
4	Village de Méserier
5	Hameau de chez Demay
6	Village de Chonay
7	Village de Baisinges
8	Hameau de Bissinge
9	Hameau Gros Bissinge
10	Vieux village d'Amphion
11	Hameau Petit Bissinge
12	Chef Lieu
13	Hameau "Le Vuarche"
14	Port-Ripaille

SECTEUR DE CONTINUITÉ ECOLOGIQUE A PRESERVER

1	La Côtère Boisée
---	------------------

ELEMENT NATUREL DU PAYSAGE REMARQUABLE

Les espaces naturels, boisés ou non, identifiés au sein des éléments remarquables du paysage doivent être maintenus. Le projet doit assurer la conservation des arbres présents au sein de l'élément de paysage identifié. L'imperméabilisation, les constructions et les dépôts sont interdits. Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes. En cas

d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

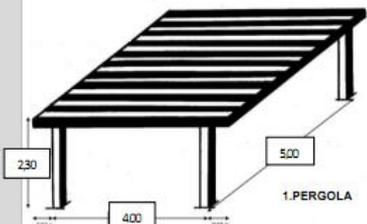
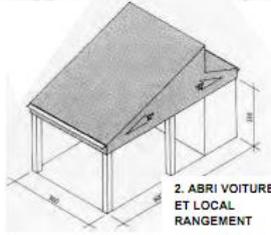
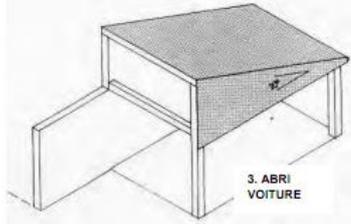
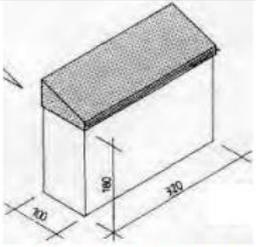
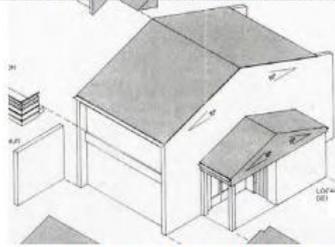
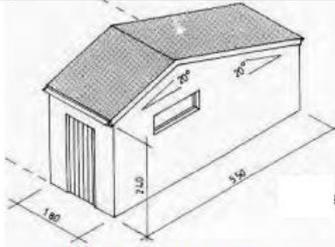
ENSEMBLE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL (IMMEUBLES)

ADRESSE	CADASTRE
Château 525 Rte de la Dranse	AB 28
Villa Parc des Cèdres - 19 Rue des Tilleuls	AE 447
Château de Blonay -375 Chemin des Chapelles	AV 547
Salle des Vignes Chemin des Chapelles	AI 548
Propriété de Viry 37 rue du Vieux Village	AI 415
Propriété de Viry 65 rue du Vieux	AI 495
Maison Raymond 35 Rue de la Source	I 127
Hôtel les Princes 2121 Avenue de la Rive	AL 8
Villa Irene 87 Avenue Anna de Noaille	AL 14
Villa 281 Avenue de Noailles	AL 18
Monument Anna de Noailles	AL 20
Villa Avenue Anna de Noaille	AL 29
Villa 340 Rue de la Gare	AL 56
Villa 45 Rue du Parc	AL 51
Villa Parc Novéry- 927 Rue du Chablais	AL 73
Villa - 195 Rue du Chablais	AK 228
Villa - 930 Rue du Chablais	AP 172
Villa 456 Rue des Bois Bernard	B 1024
Villa - 661 Avenue Anna de Noailles	AM 13
Villa le Pré Curieux - 935 Avenue de Noaille	AM 22
Villa-le Pré Curieux	AM 38
Villa 435 Avenue Anna de Noaille	AM 8
Villa -215 Avenue des Rives du Léman	AM 102
Villa 98 Avenue des Rives du Léman	AM 382
Villa 493 Rue de Piccolay	AN 75 AN 57AN 75 AN 57
Villa 540 Rue du Piccolay	AN 109 AN 30AN 109 AN 30
Villa - 1762 Boulevard du Golf	AO 109
Villa - 1784 Boulevard du Golf	AO 587

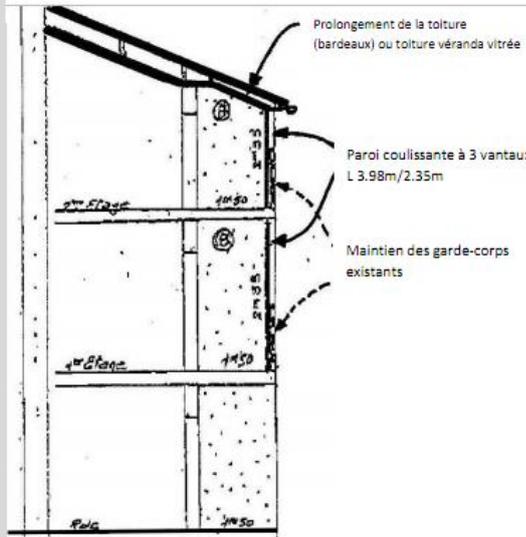
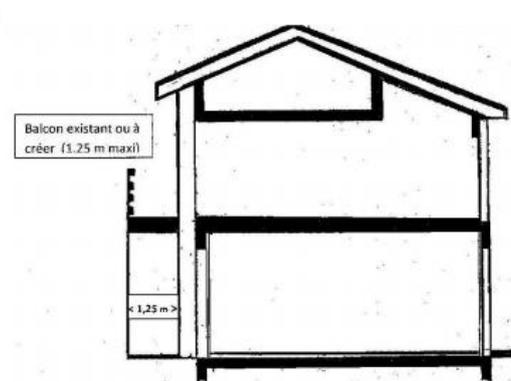
Villa -252 rue de Meserier	AO 22
Villa - 1441 Route du Pays de Gavot	C 1690
Villa - L'Abbaye	C 1691
Chapelle Darbon Les Meules	C 230
Villa - La Guinchère	C 614
Villa - La Guinchère	C 1889
Villa - La Guinchère	C 1891
Ferme les Granges - 650 rue des Granges	C 527
Ancien Moulin - 476 Boulevard du Golf	C 17
Ferme Morel - 930 Rue du Chablais	AP 305
Villa - Avenue des Rives du Léman	AM 287

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AU SECTEUR DE PORT RIPAILLE

TYPE D'EXTENSIONS ADMISSIBLES POUR L'HABITAT INDIVIDUEL

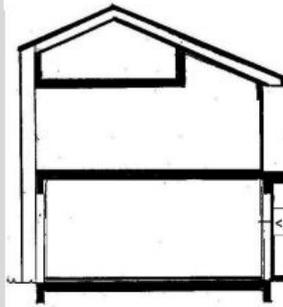
ABRI VOITURES	 <p>1. PERGOLA 4.00 m x 5.00 m x 2.30 mht - Débords : 0.50 m</p>	 <p>2. ABRI VOITURE ET LOCAL RANGEMENT 3.60 m x 6.00 m x 2.30 mht</p>	 <p>3. ABRI VOITURE 3.60 m x 6.00 m x 2.30 mht - angle 20°</p>
	Un seul abri véhicule est autorisé par unité d'habitation		
APPENTIS LOCAL DE RANGEMENT	 <p>Local indépendant de l'unité d'habitation 1.00 m x 3.20 m x 1.80 mht</p>	 <p>Appentis placé en pignon - Fermeture partielle 1.80 m x 5.50 m x 2.40 mht</p>	 <p>Appentis placé en pignon - fermeture totale 1.80 m x 5.50 m x 2.40 mht</p>
			

VÉRANDAS

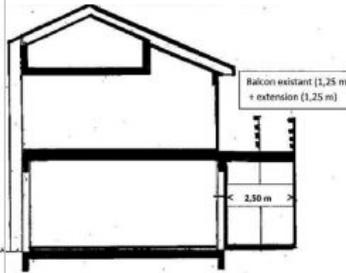
HABITAT COLLECTIF COTE CANAL	HABITAT INDIVIDUEL COTE RUE : profondeur maximale : 1,25 m
	
COUPE	LA VERANDA EST SITUEE SOUS LE BALCON EXISTANT OU A CREER

VÉRANDAS
COTE CANAL - HABITAT INDIVIDUEL

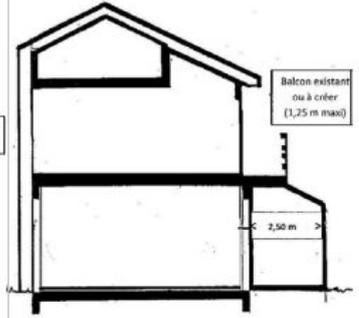
PROFONDEUR MAXIMALE : 2,50 m



OPTION n°1 : LA VERANDA EST SITUEE SOUS LE BALCON EXISTANT



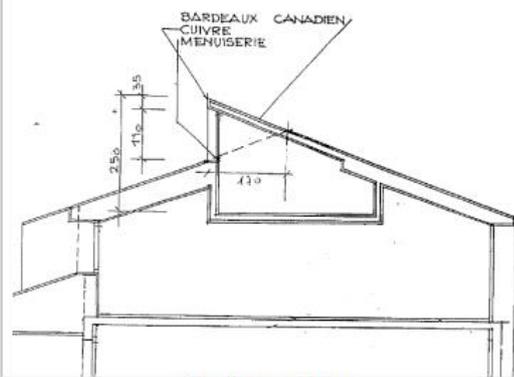
OPTION n°2 : LA VERANDA EST SITUEE SOUS LE BALCON EXISTANT ET SON EXTENSION



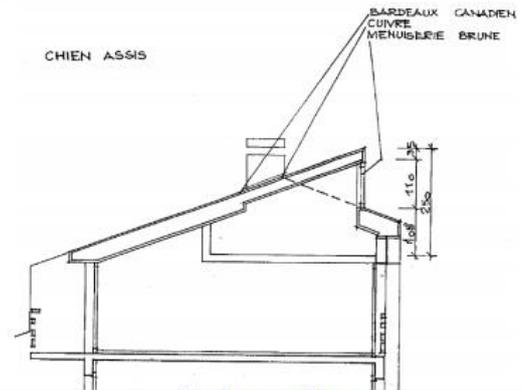
OPTION n°3 : LA VERANDA EST SITUEE SOUS LE BALCON EXISTANT ET POURVUE D'UNE TOITURE A UN PAN ENTIEREMENT VITREE QUI PREND APPUI SOUS LA DALLE DU BALCON

TOITURE

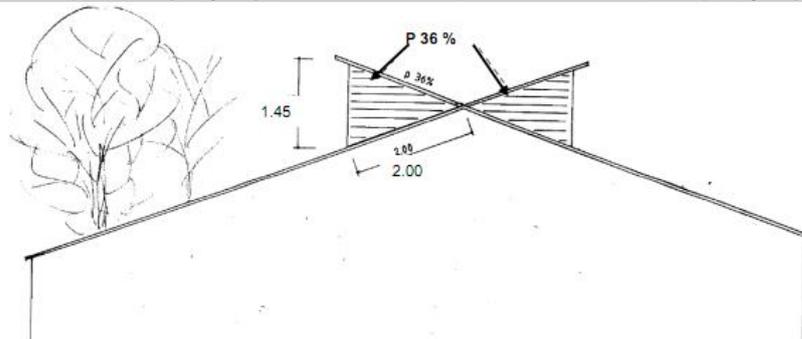
CHIEN ASSIS / LUCARNE SIMPLE



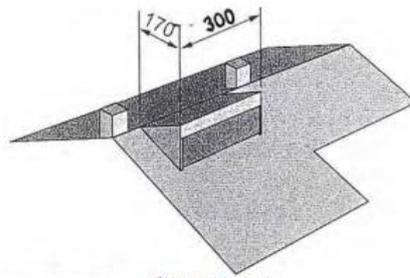
Toiture à pans symétriques



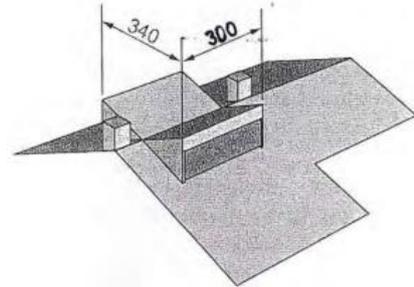
Toiture à pans asymétriques



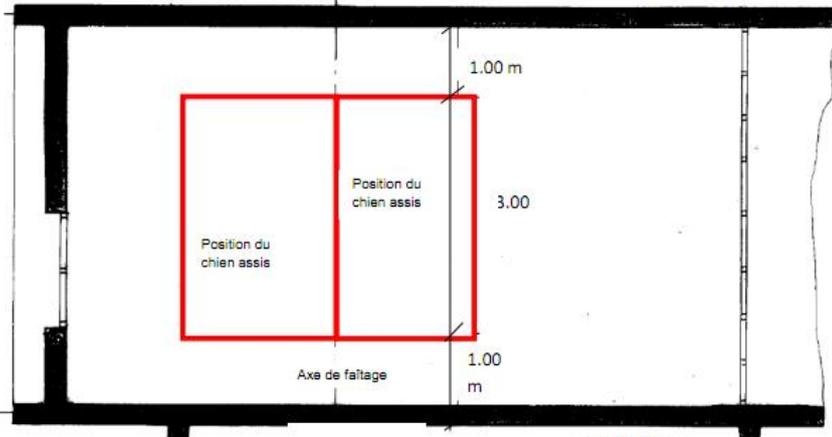
Vue en élévation



Chien assis simple



Chien assis doubles



Vue en plan

**FENETRE DE TOIT
PANNEAUX SOLAIRES**



Les fenêtres de toit sont limitées en nombre à 1 fenêtre par pan de toit et placées au plus près de la panne faîtière. Dimension maximale de 1 m².

PANNEAUX SOLAIRES

Ils sont limités à la production d'eau chaude sanitaire :
Ils sont alignés avec d'autres éléments existants en toiture (fenêtre de toit)

**NOUVELLE
OUVERTURE**



Ouverture possible pignon

Sur les pignons, possibilité de créer une ou plusieurs fenêtres, de dimension 1.40 m de hauteur et 1.70 m de largeur ou identique à la baie existante des sanitaires ou encore une baie toute hauteur de 1.70 m de largeur, à 3 vantaux

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES - JARDINS

**LIMITE SÉPARATIVE
(ENTRE 2 UNITÉS)
&
LIMITE SUR RUE**

La limite séparative est plantée d'une haie taillée, de préférence d'essences locales, uniques ou variées. Cette haie, si nécessaire, peut être doublée d'un grillage torsadé de couleur verte d'une hauteur maximale d'1 m.

Hauteur des haies comprise entre 1,20 m et 1,80m.

Les panneaux occultants ainsi que les murs bahuts maçonnés sont interdits.

ARBRES

Les arbres existants sont à préserver, conserver ou remplacer. Tout abattage ou élagage d'arbres est soumis à autorisation, du fait de la situation en site classé.

TEINTE



Linteaux béton brut



Linteaux recouverts de planches de bois peint teinte brun-foncé



Maintien des linteaux en béton brut pour marquer les niveaux



Menuiseries de teinte blanche : interdit



Banalisation par uniformisation de la teinte en façade sans distinction du soulignement des niveaux : interdit



Coloration des menuiseries dans des teintes colorées, atténuation des contrastes, perte d'unité : interdit.

STORE



Stores limités aux baies du rez-de-chaussée

Stores limités aux baies donnant sur balcon ou loggia.
Unité de la teinte des stores sur une même travée.

