

DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

VEIGY FONCENEX

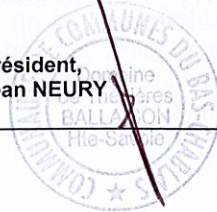
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Veigy-Foncenex approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bas Chablais du 15 décembre 2016,

Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2016,

Le Président,
M. Jean NEURY



PIECE N°5

SOMMAIRE

SOMMAIRE	p.2
-----------------	------------

PREAMBULE	p.3
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.4
--	------------

- **Zones Urbaines, dont les secteurs U, Uc, Up et Upi** p.5
- **Zone UE** p.23
- **Zone UTL** p.29
- **Zone UTL2** p.35

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.42
---	-------------

- **Zone 1AU, dont les secteurs 1AUc et 1AUeq** p.43
- **Zone 1AUX** p.53
- **Zone 2AU, dont les secteurs 2AUc et 2AUeq** p.60

TITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.62
--	-------------

- **Zone A, dont les secteurs :** p.63
 - **Ap** : secteur de gestion des espaces agricoles d'intérêt écologique et paysager reconnu
 - **Ab** : secteur de gestion du bâti dispersé

TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.71
--	-------------

- **Zone N, dont les secteurs :** p.72
 - **Nd** : secteur de gestion d'un ancien site de stockage de déchets
 - **Nh** : secteur de protection renforcé strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides) des zones humides
 - **Ng** : secteur de gestion des activités sportives et golfiques
 - **Ngv** : secteur à vocation d'accueil des gens du voyage
 - **Nb** : secteur de gestion du bâti dispersé

PREAMBULE

En application de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Veigy-Foncenex comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU de Veigy-Foncenex.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- les Orientations d'Aménagement sur les secteurs suivants : secteur de « Le Bedon, Les Nuirates, Les Goeches, Echouillat, La Toutaine, et Les Grand'Vignes ».

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Veigy-Foncenex.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article **L.123.1.7° du CU**. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus **14 articles**, puisque chaque règle est dorénavant facultative, à l'exception de :

- l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L.123.1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE URBAINE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone URBAINE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Au sein de la zone URBAINE, sont identifiés à l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- **un secteur U**, *situé en périphérie immédiate du centre-bourg, il est caractérisé par une densification modérée de l'habitat.*
- **un secteur Uc**, concernant le centre-bourg où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur Up**, à vocation de confortement de l'habitat à dominante pavillonnaire dans l'objectif du maintien et de la valorisation des caractéristiques paysagères et urbaines du secteur.
- **un secteur Upi**, relevant de l'assainissement non collectif, dans lequel toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.L.U.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, qui recouvrent :
 - **des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale de ces lieux,
- 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
- permettre les constructions nouvelles qui devront s'inspirer du sens du lieu, sans pour autant le pasticher.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article **L.123.1.7° du CU**

- sont soumis au permis de démolir en application de l'article R 421-28,
- et comportent des bâtiments remarquables, identifiés au document graphique du PLU (pièce n°1), pour lesquels des dispositions réglementaires sont introduites visant à préserver fortement leur caractère historique ou traditionnel.
- **les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité** (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.
- **au titre de l'article L. 111.10° du CU** : deux secteurs situés au centre de Veigy-Foncenex, 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.

En cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU:

- toute construction et installation nouvelle qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 11.

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

Dans l'ensemble des secteurs U, Uc, Up, Upi, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les activités de camping et de caravanage.
- les habitations légères de loisirs.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers

Dans le secteur Up, afin de protéger au mieux les fonctionnalités écologiques du site Natura 2000 des « Prés Chouprés » identifié dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, toutes nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) devront observer un recul minimal de 7m à compter de la limite avec le secteur Nh situé à l'Est.

Article.2.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs U, Uc, Up, Upi, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume d'un bâtiment préexistant.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- les bâtiments annexes, les constructions à usage non principal situées sur le même terrain que la construction principale, accolées ou non à cette dernière, dont l'affectation n'est pas à usage d'habitation.

Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 5 mètres maximum.

Les piscines ne sont pas concernées par ces dispositions.

Une annexe est une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans communication avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions :

- *la construction est édifiée postérieurement à une construction existante,*
 - *la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante,*
 - *aucune communication n'existe entre les deux constructions.*
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux 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 aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
 - 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.
 - les dispositifs anti-bruit, uniquement en bordure des RD 35, 35a et 1005, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée, ou implantés derrière une haie vive.
 - lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle 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 U 11-4.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.¹
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat²

¹ Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

² Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs U et Uc :

- les constructions et installation à usage d'activités sont admises à condition que leur nature ait une fonction urbaine et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Dans les secteurs Up et Upi :

- les constructions et installation à usage d'activités sont admises à condition qu'elles aient vocation de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toutes opérations de construction de 10 logements et plus :

- il sera exigé que 20% des logements soient à destination de logements locatifs aidés.

Au sein du secteur délimité au document graphique au titre de l'article L. 111.10° du CU :

- un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la future opération d'aménagement à l'étude par la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

En cas d'impossibilité technique, dans les périmètres identifiés au titre de l'article **L.123.1.7° du CU** notamment, 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.

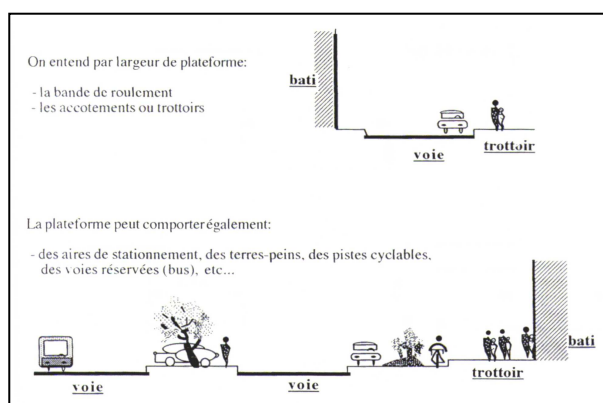
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- **dans les secteurs U, Up, et Upi :**
 - une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.
- **dans le secteur Uc et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :**
 - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.
 - en cas de construction neuve, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Cas particulier :

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

En cas de lotissement, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 7,50 mètres le long de laquelle seront disposées les places visiteurs.

Article.4.U**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement (**dans les secteurs Upi**) ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public, au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières 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.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

Le calcul du débit de fuite est prescrit dans les annexes sanitaires.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs Upi :

- en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

-

Dans les secteurs U, Uc, Up, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.U**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****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 publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :
 - **dans les secteurs U, Up et Upi**, un recul minimum de 5 m.

- l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :
 - **dans le secteur Uc, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU**,
Toutefois, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Veigy-Foncenex.
 - **et dans tous les secteurs :**
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
 - en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
 - en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
 - permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.

Cas particulier :

Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,

Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

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

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

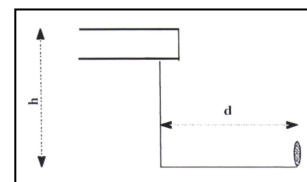
7.1 - Règles générales

Dans les secteurs U, Up et Upi :

- les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 3 m.

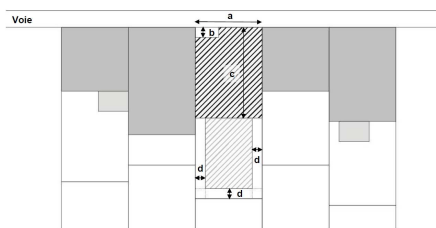
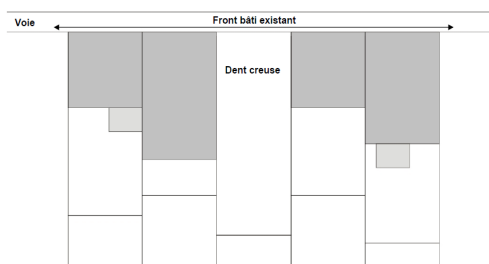
Dans le secteur Uc, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.



Dans le secteur Uc, et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU

- 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.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- 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. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
 - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
 - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce bâti retrait n'excède 3 m.



a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

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.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et des installations n'est pas réglementée.

Article.9.U

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est, défini par le présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Ne seront pas considérés comme constitutifs d'emprise au sol : les accès, les piscines, les places de stationnement non couvertes, ainsi que toutes les constructions d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

L'emprise au sol autorisée est calculée sur la base de la surface constructible du tènement dans les secteurs U, Uc, Up et Upi.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les secteurs U et Uc, excepté dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme où il ne doit pas dépasser 0.50.

Dans les secteurs Up et Upi, il ne doit pas dépasser 0.30.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés dont la hauteur est limitée à 1.50 m du terrain fini.

Article.10.U

HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- 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) des constructions autorisées.

10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

Par ailleurs en cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 3,80m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

La façade la plus haute des constructions, non compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne devront comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans le secteur Uc** : RDC ou RDCS + 2 niveaux (+C ou ATT ou ATT + combles non-aménageables).
- **dans le secteur U** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C ou ATT ou ATT + combles non-aménageables).
- **dans les secteurs Up et Upi** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C)

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- la hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

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 ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. 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.

En dehors des périmètres identifiés au titre de l'article L123.1.7, les critères détaillés ci-après ne pourront être opposés à 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.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- 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.
- en cas de réhabilitation ou extension des constructions et installations existantes et pour toute construction neuve, il est demandé de s'inspirer du sens du lieu sans pour autant le pasticher, et de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions et les caractéristiques s'intègrent à l'environnement bâti du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- en cas de réhabilitation ou extension des constructions remarquables existantes telles qu'identifiées au document graphique du PLU (pièce n°1), et relevant du patrimoine historique et traditionnel de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades et des toitures de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.1 - Implantation et volume :

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

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

Ainsi, le 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, ne devra pas être modifié de façon excessive.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m, et 1,5m pour les descentes de garage.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé, mais doit être appliqué sur au moins trois des façades de la construction,
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 30% et dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction concernée.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ce qui n'exclue pas la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, en cas de réhabilitation ou extension des constructions remarquables existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune :

- les modifications du volume de toiture sont interdites sauf pour retrouver le caractère originel.

11.2 - Aspect des façades

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 enduits plastiques sont interdits, les motifs et griffures fantaisies sont interdits. Il sera utilisé des enduits dans les teintes de gris colorés, sable, beige.

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.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, en cas de réhabilitation ou extension des constructions remarquables existantes telles qu'identifiées au document graphique du PLU (pièce n°1) :

- Les enduits
 - les enduits seront de teinte gris coloré, à parement brossé, lissé, grésé ou taloché,
 - tout décor peint existant devra être restitué ou restauré,
- Les ouvertures
 - 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.
 - en cas de réfection des menuiseries extérieures, elles devront :
 - soit respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (ex : 1 vantail en plein cadre)
 - les menuiseries en aluminium d'aspect naturel sont interdites,
 - les volets seront à battants, à persiennes, à panneaux ou à lames verticales. Ils seront de teinte sombre, soit dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peints de couleurs soutenues : brun, marine, vert...,
 - la polychromie des volets est interdite ainsi que les vernis brillants,
 - les volets roulants sont interdits, sauf pour les ouvertures en rez-de-chaussée, en cas d'impossibilité technique et pour des raisons de sécurité.
- Les rambardes
 - les galeries sont à conserver selon leur esprit d'origine : escalier en bois avec galerie sur piliers ou consoles, ou bien en maçonnerie sur des caves,
 - les rambardes seront soit en métal, fonte ou fer de teinte noire ou de couleur soutenue, soit en bois de teinte sombre dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peintes de couleur foncée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, le pétitionnaire se référera au nuancier des teintes consultable en mairie:

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux annexes de moins de 20 m² (à l'exception de certains matériaux de couverture de toiture – article 11.3.2) aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées ; les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent être partiellement intégrés dans le plan du pan de toiture ; ni aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés,

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans les secteurs U, Uc, Up et Upi :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures terrasses ou plates peuvent être admises en proportion inférieure à 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente (10 % maximum) peuvent être admises en partie ou sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.
- *les débords de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ou les bords de voies. Cependant, les constructions ayant un mur implanté en limite de propriété privée ou avec toitures plates végétalisées seront exemptées de cette règle sous réserve de ramener les eaux d'écoulement sur leur terrain d'assiette.*

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes ou de construction neuve :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%, et l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité,
- dans le cas de toiture terrasse, plate ou à faible pente, elles 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 débords de toiture d'une profondeur minimum de 1m sont obligatoires; ces derniers peuvent être ramenés à 0,60m sur les murs pignons ou les bords de voies.
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits,
- les lucarnes de type jacobine sont autorisées,
- les levées de toitures de faible dimension correspondant aux anciennes ventilations de greniers sont admises suivant le caractère du bâtiment.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Dans les secteurs U, Uc, Up et Upi :

- les toitures à pan doivent être en tuiles (ou d'aspect similaire) de teinte brun-rouge, ocre, rosé et sombre. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

- Dans le cas des annexes de moins de 20 m², les couvertures en tôles ondulées galvanisées sont interdites. Les toitures à pans doivent être en tuiles (ou d'aspect similaire) ou en bardeau (canadien ou similaire).
- lorsqu'elles sont autorisées, les toitures-terrasses doivent être aménagées.
- lorsqu'elles sont autorisées, les toitures plates ou à faible pente (10 % maximum) doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti et végétalisées dans le cas où elles concerneraient l'ensemble de la construction.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- pour le périmètre situé dans le centre-bourg, et pour les constructions remarquables existantes, telles qu'identifiées au document graphique du PLU (pièce n°1), les toitures à pan doivent être en tuile plate de petite dimension, ou en tuile canal, de teinte brun-rouge, ocre, rosé et sombre,
- pour les autres périmètres, elles seront en tuile de teinte brun-rouge, ocre, rosé et sombre,
- en cas d'impossibilité ou de particularité technique, d'autres matériaux pourront être employés tels que le zinc patiné, le cuivre,
- les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable : leur superficie ne peut dépasser 1/60 de la superficie de la toiture. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 80x100 cm. Leurs positionnements doivent être ordonnancés selon des axes verticaux et/ou horizontaux sur le pan de toiture considéré et tenir compte du positionnement des ouvertures de la façade située à l'aplomb. Elles sont interdites sur les pans cassés ou "croupes" et peuvent être regroupées en verrière.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les clôtures édifiées doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Les haies mono-végétales ne sont pas conseillées.

Les clôtures végétales (doublées ou non de grilles, grillages, murs, ou de tout autre dispositif à claire-voie) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales ne sont pas conseillées.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les clôtures éventuelles ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec les impératifs de fonctionnement et le paysage environnant.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les murs et murets existants devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès,
- les murs neufs, d'une hauteur maximum de 1,60 m sont autorisés. Ils seront soit en pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise.

11-5 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à deux par bâtiment.

Article.12.U**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.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ***dans les secteurs U, Uc, Up, Upi et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU pour les constructions neuves :***
 - pour toute opération de moins de deux logements : 2 places par logement,
 - pour toute opération de deux logements et plus : 2 places par logement dont 1 couverte, *les places de stationnement devront être accessibles indépendamment les unes des autres.*
 - dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.
 - de plus, 50% des places extérieures seront des places non privatisées.
 - **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :**
 - en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès depuis le RDC de la construction, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,.

12.1 - Modalités d'application

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 créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans les secteurs Uc et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur l'opération seront aménagées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, (bail de 9 ans minimum)
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421.3 du CU, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

Article.13.U

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les haies séparatives mono végétales ne sont pas conseillées.

Dans le secteur U, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espace vert sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, les terrasses non couvertes et piscines sont autorisées dans cet espace sans déduction.
- *pour les tènements fonciers (hors voies d'accès) d'une superficie inférieure à 700 m², l'espace libre – contenant l'espace vert – doit être d'un seul tenant, sans que sa largeur ne puisse être inférieure à 4 mètres, les espaces libres ne respectant pas ces règles ne sauraient être pris en compte.*

Dans le secteur Uc et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat de plus de 6 logements ou lots il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.U

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE, sont admis uniquement :

- les aménagements, les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les logements d'accompagnement de ces équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de 2 ans, à conditions que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations et aux mouvements de terrain,
 - 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 et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la dite 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UE

DESERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières 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.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,

Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Article.7.UE**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

Article.8.UE**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UE**EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article.10.UE**HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans le paysage environnant.

Article.11.UE**ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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 et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Ainsi, le 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, ne devra pas être modifié de façon excessive.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

11.3 - Toitures

Les constructions admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

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

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les clôtures éventuelles ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec les impératifs de fonctionnement et le paysage environnant.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

12.1 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421.3 du CU, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les haies séparatives mono végétales ne sont pas conseillées.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UTL

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UTL concerne le secteur de La Chaud et le marais de Savouille, à vocation dominante d'hébergement touristique et de développement des activités touristiques et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UTL

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

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

Dans la zone UTL, sont admis uniquement :

- les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les parcs de stationnement, d'activités de tourisme, de loisirs, de sports, d'hébergement hôtelier, para-hôtelier et de commerces liés à ces activités.
- les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités ou équipements.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1au 11-4.

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UTL

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UTL

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières 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.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage.

Article.5.UTL

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UTL

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Cas particulier :

Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,

Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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

Article.7.UTL

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

Article.8.UTL

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UTL

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article.10.UTL

HAUTEUR MAXIMALE

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La façade la plus haute des constructions (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau) ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + 2 niveaux.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 4 m.

Article.11.UTL

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction.

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés que les remblais inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel, sauf prescriptions particulières en cas de risque inondation.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

11.3 - Toitures

Les constructions admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

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

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Article.12.UTL

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.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,5m.

12.1 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire,

- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L.421.3 du CU, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

Article.13.UTL

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du CU.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Pour toute opération de construction il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les haies séparatives mono végétales ne sont pas conseillées.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UTL

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UTL2

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UTL2 concerne le secteur de Crevy, à vocation dominante d'hébergement touristique et de développement des activités touristiques et de loisirs.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UTL2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article UTL2-2 ci-dessous.

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Article.2.UTL2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UTL2 sont admis :

- Les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les parcs de stationnement, d'activités de tourisme, de loisirs, de sports, d'hébergement hôtelier, para-hôtelier, de centres d'affaires et de commerces liés à ces activités.
- les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités ou équipements.
- Les bâtiments, constructions et aménagements liés au fonctionnement du site, y compris piscines, tennis,
- Hormis les constructions admises en souterrain, les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.
- Dans la limite de deux niveaux, les constructions en souterrain à vocation de stationnement, de circulation et d'activités complémentaires à la construction principale. La hauteur maximale entre dalles finies pour chaque niveau du sous-sol ne pourra excéder 4 m.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.UTL2****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès**

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 6 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UTL2**DESERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre

d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public, au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières 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 pluviales.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Ces dispositifs devront se conformer aux annexes sanitaires du PLU en matière de traitement des eaux pluviales et de calcul du débit de fuite.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage.

Article.5.UTL2**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UTL2**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****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 de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques.

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.7.UTL2**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 5 mètres minimum.

Article.8.UTL2

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UTL2

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est, défini par le présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Ne seront pas considérés comme constitutifs d'emprise au sol : les accès, les circulations piétonnes (y compris les ombrières), les piscines, les bassins d'agrément, les places de stationnement non couvertes (y compris les ombrières), les terrains de tennis ainsi que toutes les constructions d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 30%.

Article.10.UTL2

HAUTEUR MAXIMALE

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La façade la plus haute des constructions (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau) ne doit pas excéder 16,5 mètres : rez-de-chaussée + 2 niveaux.

Sont autorisés par ailleurs, deux niveaux de sous-sol (R-2) pouvant déborder de 2 mètres du terrain naturel.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 4 m.

Article.11.UTL2

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction.

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés que les remblais inférieurs à 2m de hauteur par rapport au terrain naturel, sauf prescriptions particulières en cas de risque inondation.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

11.3 - Toitures

Les constructions admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

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

11.4 - Clôtures

Seront admises des clôtures grillagées (avec ou sans muret de soutènement) en limite du secteur des Ormeaux et du Chemin du Pont de Crevy d'une hauteur maximum de 2 mètres. Le muret de soutènement ne pouvant excéder 0.80 mètres de haut.

Disposition spécifique en limite avec le Chemin du Village et le Nord du Chemin du Pont de Crevy, la hauteur des murs de clôture sera limitée à 2 mètres et respectera l'aspect traditionnel des murs existants.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Article.12.UTL2

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. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération et fera l'objet d'une étude spécifique précise par type d'activité (résidences hôtelières, restaurant, hôtel, SPA...).

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,5m.

12.1 - Modalités d'application

Les stationnements en sous-sol disposeront d'accès indépendants.

Article.13.UTL2**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme³.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Le projet de réaménagement et d'implantation de l'accès à l'opération sera soumis pour validation à la Commune (projet paysager).

Pour toute opération de construction il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur une partie significative des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les haies séparatives mono végétales ne sont pas conseillées.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme⁴ et identifiés aux documents graphiques, devront être maintenus.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UTL****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

³ Version antérieure au 1er janvier 2016 : correspondant aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

⁴ Version antérieure au 1er janvier 2016 : correspondant à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU concerne des 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.

Elle bénéficie 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.

Au sein de la zone 1AU sont identifiés :

- **un secteur 1AUc**, à vocation d'extension du centre-bourg où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur 1AUeq**, à vocation dominante d'habitat sous la forme d'un éco-quartier.

Conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation :

La zone ou le secteur identifiés par un astérisque au plan de zonage (1AU*) ne seront ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement" selon le Code de l'Urbanisme. *Leur aménagement pourra être effectué par tranche d'une surface minimum de 3000 m² en un seul tenant (sauf en cas de solde du secteur).*

La zone 1AU et les secteurs 1AUc font l'objet d'**Orientations d'Aménagement** définies dans le PLU (pièce n°4), et numérotées au document graphique du PLU (pièce n°1).

Ainsi sont distingués :

- **les secteurs 1AUc-0a1** au lieu-dit Le Bedon, et **1AUc*-0a2** au lieu-dit Les Nuirates, à vocation de renforcement des fonctions du centre-bourg,
- **les secteurs 1AU*-0a3** au lieu-dit Les Goeches et **1AU-0a4** au lieu-dit Echouillat, à vocation dominante de développement d'un habitat de moyenne densité en compatibilité avec l'habitat environnant,
- **le secteur 1AUeq*-0a6** au lieu-dit La Toutaine, à vocation dominante de développement d'un habitat de moyenne densité sous la forme d'un éco-quartier.

De plus, sont inscrits au sein de **la zone 1AU, et les secteurs 1AUc et 1AUeq, des périmètres au titre de l'article L.123.1.16° du CU**, dans lesquels un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : En vertu du principe général de mixité⁵, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

La zone 1AU, et les secteurs 1AUc et 1AUeq font l'objet d'Orientations d'Aménagement définies au PLU (pièce n°4) auxquelles on se réfère en complément des dispositions réglementaires ci-dessous.

Article.1.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU, y compris les secteurs 1AUc et 1AUeq :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.443.2 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

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

Dans la zone 1AU, y compris les secteurs 1AUc et 1AUeq :

- **les exhaussements et les affouillements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **les annexes fonctionnelles non accolées des constructions**, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- **les clôtures**, dans les conditions définies à l'article 1au 11-4.

Dans le secteur 1AUeq uniquement :

- les constructions et installation à usage d'activités sont admises à condition que leur nature ait une fonction urbaine et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

⁵ Article L 121.1.2° du CU.

Au sein des périmètres délimités au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.1.16° du CU, 20% du nombre des logements réalisés doit être affecté à du logement locatif aidé.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les secteurs identifiés par un astérisque (*), au règlement et au document graphique du PLU, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement. *Leur aménagement pourra être effectué par tranche d'une surface minimum de 3000 m² en un seul tenant (sauf en cas de solde du secteur).*

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

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.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5m.

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

Cas particulier :

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

Article.4.1AU**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Article.5.1AU

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1), les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de :

- dans la zone 1AU : 5 m,
- dans le secteur 1AUc : 3 m,
- dans le secteur 1AUeq : 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants:

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,

Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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

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.7.1AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

Dans la zone 1AU, les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 4 m.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUeq, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

Article.8.1AU**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.1AU**EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.1AU**HAUTEUR MAXIMALE**

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La façade la plus haute des constructions (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau) ne doit pas excéder :

- dans la zone 1AU : rez-de-chaussée + 1 niveau,
- dans le secteur 1AUc-0a1 : rez-de-chaussée + 3 niveaux,
- dans les secteurs 1AUc*-0a2 : rez-de-chaussée + 2 niveaux,
- dans le secteur 1AUeq*-0a6 : rez-de-chaussée + 2 niveaux,

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 3,50m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Par ailleurs en cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction. 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 et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment, du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés que les remblais inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel, sauf prescriptions particulières en cas de risque d'inondation.

11.2 - Aspect des façades

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 enduits plastiques sont interdits, les motifs et griffures fantaisies sont interdits. Il sera utilisé des enduits teintés dans des gris colorés, sable, beige.

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.

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées ; les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent être partiellement intégrés dans le plan du pan de toiture ; ni aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés,

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif les toitures ne sont pas réglementées :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes, de leurs surfaces, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans la zone 1AU, et le secteur 1AUc et 1AUeq :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- les toitures terrasses ou plates peuvent être admises en proportion inférieure à 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.
- les débords de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons ou les bords de voies. Cependant, les constructions ayant un mur implanté en limite de propriété privée seront exemptées de cette règle sous réserve de ramener leurs eaux d'écoulement sur leur terrain d'assiette.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne concerne pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 – Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les toitures à pans doivent être en tuiles (ou d'aspect similaire) de teinte brun-rouge, ocre, rosé et sombre. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures-terrasses doivent être aménagées.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti et végétalisées dans le cas où elles concerneraient l'ensemble de la construction.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les clôtures édifiées doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Les haies mono-végétales sont interdites.

Les clôtures végétales (doublées ou non de grilles, grillages, murs, ou de tout autre dispositif à claire-voie) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants et feuillages caduques, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales ne sont pas conseillées.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- les clôtures éventuelles ne sont pas réglementées, mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

11-5 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à deux par propriété, ou copropriété.

Article.12.1AU**STATIONNEMENT DES VEHICULES****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.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement seront de 5m x 2,50m.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour toute opération de moins de deux logements : 2 places par logement,
- pour toute opération de deux logements et plus : 2 places par logement dont 1 couverte,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.
- de plus, 50% des places extérieures seront des places non privatisées.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé : pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux : un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1% de la SDP.

Dans le secteur 1AUeq uniquement :

Les véhicules seront stationnés dans les parkings collectifs de l'Eco-quartier.

Le stationnement temporaire exceptionnel sur la place St Georges sera toléré.

Pour les logements :

- de moins de 60m² : une place de stationnement,
- de plus de 60m² : une place et demie de stationnement,

Auxquels il faut ajouter :

- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.
- pour les surfaces de commerces, bureaux ou service à la personne, il sera prévu une place par trame de 50m² de surface au plancher.
- pour les constructions à usage d'habitat, un local fermé pour les véhicules à deux roues, facile d'accès et attenant à la construction sera prévu, correspondant au minimum à 2% de la surface de plancher.

12.1 - Modalités d'application

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 créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Article.13.1AU**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

En la matière, **dans la zone 1AU et le secteur 1AUc**, on se référera aux Orientations d'Aménagement correspondantes.

En tout état de cause, pour toute opération de construction il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

Dans le secteur 1AUeq uniquement :

Chaque parcelle à usage d'habitation devra être traitée en espace vert, à l'exclusion des surfaces de bâtiments, de terrasses et d'accès piétonnier.

Les terrasses et accès piétonniers devront être formalisés en matériaux drainants ; y sont interdit l'utilisation de matériaux imperméables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AU

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUX concerne les secteurs à caractère naturel dominant du Bedon et des Grands Vignes, à vocation de développement des activités économiques : commerce, artisanat, bureaux et services.

Conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation :

La zone 1AUX, identifiée par un astérisque (*) au document graphique du PLU (pièce n°1), ne sera ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement" selon le Code de l'Urbanisme. Son aménagement pourra être effectué par tranche d'une surface minimum de 3000 m² en un seul tenant (sauf en cas de solde du secteur).

La zone 1AUX* fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement définie dans le PLU (pièce n°4), et numérotées au document graphique du PLU (pièce n°1), comme suit : 1AUX*-oa5.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : En vertu du principe général de mixité⁶, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

La zone 1AUX*- oa5, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement définie au PLU (pièce n°4) à laquelle on se réfère en complément des dispositions réglementaires ci-dessous.

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article.2.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUx, sont admis uniquement :

- les activités artisanales et industrielles non nuisantes,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales liées à une activité artisanale ou industrielle.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les parcs de stationnement,
- les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités ou équipements, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.
- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal,
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1au 11-4.

⁶ Article L 121.1.2° du CU.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La zone 1AUX, identifiée par un astérisque (*) au document graphique du PLU (pièce n°1), ne sera ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement" selon le Code de l'Urbanisme. *Son aménagement pourra être effectué par tranche d'une surface minimum de 3000 m² en un seul tenant (sauf en cas de solde du secteur).*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

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

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.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Dans le secteur 1AUX*-oa5, les accès devront être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement correspondante.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 7,5 m.

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

Cas particulier :

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

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles et adaptée au ramassage.

Article.5.1AUX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AUX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, y compris celles ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Sous réserve **des dispositions de l'OrientatIon d'Aménagement afférente du secteur 1AUX*-oa6**, de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1), les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants:

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

- Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,
- Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

Article.7.1AUX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

Sous réserve des dispositions de l’Orientation d’Aménagement afférente du secteur 1AUX*-oa5, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

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,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine.

Article.8.1AUX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.1AUX

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.1AUX

HAUTEUR MAXIMALE

Dans les zones 1AUX* et 1AUX-oa5 :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La façade la plus haute des constructions (non compris les combles ou les attiques, qui ne devront comporter qu'un seul niveau) ne doit pas excéder : rez-de-chaussée + 1 niveau.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Article.11.1AUX

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction. 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 et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment, du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

11.3 - Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes, de leurs surfaces, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

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

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sous réserve des dispositions de l'Orientation d'Aménagement afférente du secteur 1AUX*-oa5, 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.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Article.13.1AUX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Pour toute opération de construction il est exigé que le terrain d'assiette de la dite opération soit :

- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Les haies séparatives mono végétales ne sont pas conseillées.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.1AUX****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

Les zones 2AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate,
- rôle stratégique pour le développement de Veigy-Foncenex, dans le cadre de l'économie générale du PLU.

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- **deux secteurs 2AU situés de part et d'autre de la route de la Planche** : à vocation de développement de l'habitat mixte et d'implantation d'un éco-quartier,
- **un secteur 2AUc situé au lieu-dit Les Nuirates**, à vocation de renforcement des fonctions du centre-bourg,
- **un secteur 2AUeq situé au lieu-dit la Toutaine**, à vocation d'extension de l'éco-quartier amorcé par le secteur 1AUeq*-oa6 auquel on se réfèrera pour son ouverture à l'urbanisation.

Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du PLU qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 2AU-2 ci-dessous.

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières et piétonnes, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6.2AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****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.

6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

- Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,
- Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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

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.7.2AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative 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.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11.2AU**CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (hauteurs, couleurs et matériaux).

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Les articles 12.2AU à 14.2AU ne sont pas réglementés.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

Quant à l'étendue de la zone A :

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Veigy-Foncenex, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le PADD dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.

Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de la zone A sur le territoire communal.

Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :

Elles pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, sont interdites dans les secteurs Ap, repérés au document graphique du PLU (pièce n°1) pour leur sensibilité paysagère en cohérence avec l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic.

Quant aux constructions existantes dans la zone A :

Le patrimoine rural bâti d'origine agricole, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.3.1° du CU.

Pour ce patrimoine, et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article R.421.28 du CU.

Sont par ailleurs identifiés et gérés à l'intérieur de la zone A, **des éléments de paysage**, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et historique, au titre de l'article **L.123.1.7° du CU** Ces éléments sont identifiés au plan de zonage par un graphisme de ronds verts. Ces éléments paysager identifiés sont protégés, toutefois, ils peuvent faire l'objet de mesures de déplacement ou de remplacement suite à des opérations de réaménagement du site qui les accueille.

Un secteur **Ab** est également distingué afin de permettre la gestion du bâti dispersé existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et tous les secteurs de la zone A, sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

En outre, dans le secteur Ap, sont également interdites :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, à l'exception de la réhabilitation, de l'extension limitée et des annexes **des constructions traditionnelles et des bâtiments d'exploitation agricole désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.3.1° du CU**, dans les conditions définies à l'article 2.A,
- toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...),

En outre, au sein des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la

préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante, et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation préexistante (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes.

Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et la surface cumulée des logements ne dépassera pas un total de 200 m² de SDP. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.

- qu'en cas de projet de construction simultanée d'un bâtiment agricole et d'une construction à usage d'habitation répondant aux conditions définies ci-avant, cette dernière n'intervienne qu'après la construction du bâtiment agricole.

Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle, qu'ils ne dépassent pas 30 m² de SHOB et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé pour 5 ha de terrain.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et dans la mesure où ces activités en demeurent l'accessoire.

Y compris dans le secteur Ap, toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123.3.1° du CU, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où :

- 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 sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
- elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs sont 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 peut être assuré en dehors des voies publiques,
- les annexes fonctionnelles 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.

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 affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

Les aménagements légers et limités de places publiques 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 sinistré est admise dans un délai de deux 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 aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- 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 bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Dans le secteur Ab, uniquement :

- L'adaptation, la réfection et le changement de destination uniquement.
- Les piscines découvertes dans la limite d'une piscine par bâtiment principal et dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des dites constructions.
- Les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non comprises les piscines, et dans la mesure où : elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément, et elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article.4.A

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront 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 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.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

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.

Cas particulier :

- Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,
- Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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

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.7.A **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 4 m.

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,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article.8.A **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.A **EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.A **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La façade la plus haute des **constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles** ne doit pas excéder, (non compris les combles qui ne devront comporter qu'un seul niveau): rez-de-chaussée + 1 niveau.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Article.11.A **ASPECT EXTÉRIEUR**

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction.

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.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, identifiées au titre de l'article L.123.3.1 du CU : 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 en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale 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.

11.2 - Aspect des façades

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 couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine rural traditionnel de la commune, identifiées au titre de l'article L.123.3.1 du CU : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU à l'article 11.U.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° et L.123.3.1° du CU, le pétitionnaire se réfère au nuancier des teintes consultable en mairie:

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées ; les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent être partiellement intégrés dans le plan du pan de toiture ; ni aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés,

Pour les bâtiments agricoles :

- 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.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel rural de la commune, identifiées au titre de l'article L.123.3.1 du CU : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU à l'article 11.U.

11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Article.12.A

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, 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 autorisation.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

En zone A :

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 l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L.123.3.1° du CU, les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter, et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.A

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

On peut distinguer, dans le cas de Veigy-Foncenex, quatre sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement, dont certains font l'objet de règles spécifiques issues du PADD :

- **Nh** : secteur de protection renforcé strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zone humide),
- **Ng** : secteur de gestion des activités sportives et golfiques,
- **Ngv** : secteur de gestion de secteur d'accueil des gens du voyage,
- **Nd** : secteur de gestion d'un ancien site réhabilité de stockage de déchets,
- **Nb** : secteurs de gestion du bâti dispersé existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.

Le patrimoine rural ou historique bâti, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article **L.123.1.7° du CU**.

Pour ce patrimoine, et dans cet objectif, des dispositions particulières sont prescrites ci-après. En outre, il est soumis au permis de démolir en application de l'article R.421.28 du CU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.N

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.

Dans le secteur Nh, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

En outre, au sein du secteur Nd et des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, tels que délimités au document graphique au titre de l'article R.123.11.b du CU : « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales de constructions et installations de nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité des constructions existantes.

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- **Les constructions et installations publiques à usage d'activités** à condition qu'elles soient liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.

- **Les installations et travaux** divers à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la prévention contre les risques naturels,
 - à l'activité forestière,
 - à des aménagements légers à usage récréatif, 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 aménagements légers et limités aires naturelles publiques de stationnement**, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
 - d'être réalisées en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site,
- **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 agricole ou 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... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- **Les affouillements et exhaussements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- **La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de deux 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 aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
 - 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.
- **Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article N11-4.
- **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.

Dans le secteur Ng, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- Les bâtiments techniques et de service, installations et travaux nécessaires au parcours de golf, hors hébergement.

Dans le secteur Ngv, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

Dans le secteur Nb, uniquement :

- L'adaptation et la réfection, le changement de destination, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, de 30% maximum du volume existant, à échéance du PLU.
- Les piscines découvertes dans la limite d'une piscine par bâtiment principal et dans la mesure où elle est située à proximité immédiate des dites constructions.

- Les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non comprises les piscines, et dans la mesure où : elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément, et elles sont situées à proximité immédiate des dites constructions.

Dans le secteur Nh, uniquement, et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter l'impact sur l'environnement au sein des sites Natura 2000, et, le cas échéant, de faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 en application de **l'article L.414.4 du Code de l'Environnement** :

- Les travaux qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion du milieu naturel, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, à vocation d'activité pastorale, dans le volume existant, sans extension ni emprises nouvelles.

Pour les constructions identifiées au titre des articles L.123.1.7° du CU :

- Toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
 - 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,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont 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,
 - les annexes fonctionnelles 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront 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 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.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), 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'assainissement propre de la voirie départementale.

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 de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

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

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

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 de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- dans la zone N et les secteurs Nh, Nd et Ng : recul minimum de 6 m,
- dans le secteur Nb: un recul minimum de 6 m,
- dans le secteur Ngv : un recul minimum de 2 m.

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.

Cas particulier :

- Reculs par rapport à l'axe de la RD1005 hors agglomération : 25 m,
- Reculs par rapport à l'axe de la RD35 et la RD35a hors agglomération : 18 m.

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

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.7.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum :

- **dans la zone N et le secteur Nh:** recul minimum de 6 m,
- **dans les secteurs Ng, Nd et Ngv:** un recul minimum de 4 m,
- **dans le secteur Nb :** un recul minimum de 4 m.

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,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article.8.N**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.N**EMPRISE AU SOL**

Dans **le secteur Ngv**, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,15.

Dans la zone N et les secteurs Nb, Nd, Ng et Nh, le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article.10.N**HAUTEUR MAXIMALE**

Dans de la zone N, et les secteurs Nh, Nd, Ng et Ngv, la hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais doit être adapté à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Dans le secteur Nb :

- la façade la plus haute des constructions (non compris les combles, qui ne devront comporter qu'un seul niveau) ne doit pas excéder, rez-de-chaussée + 1 niveau
- et la hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m

Article.11.N**ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés 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, ou à la bio-construction. 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 traditionnelle existante, identifiée au titre des articles L.123.1.7° du CU : 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 en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale 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.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Dans le secteur Nb, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine rural ou historique de la commune, identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du CU : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU à l'article 11.U.

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées ; les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent être partiellement intégrés dans le plan du pan de toiture ; ni aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés,

Dans le secteur Nb, les règles applicables sont celles de l'article 11.U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, identifiée au titre de l'article L.123.1.7° du CU : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU à l'article 11.U.

11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles ou forestiers.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Dans la mesure du possible, les clôtures devront être perméables afin de faciliter le passage de la microfaune.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, 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 autorisation.

13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Les aménagements réalisés dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter, et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants.

En tout état de cause :

- l'aménagement des abords des constructions devra respecter une simplicité et une sobriété en rapport avec le caractère naturel des lieux,
- les terrassements seront limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être mis en herbe, et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement fera l'objet d'une attention particulière,
- pour les plantations, les haies monovégétales sont interdites et 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.

Au sein des périmètres identifiés au titre du **L.123.1.7 du CU**, le pétitionnaire se référera à la liste des végétaux consultable en mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.