



RÉVISION DU PLU de SAINT CERGUES

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

PREALABLE :

Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans le rapport de présentation du PLU.

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

NOTA :

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

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES (DG)	3
TITRE 2 PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES	32
TITRE 3 ZONES URBAINES	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua/Ub/Uc/Uh/Up	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uz.....	78
TITRE 3 ZONES A URBANISER	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	85
TITRE 4 ZONES AGRICOLES	89
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	90
TITRE 5 ZONES NATURELLES	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	103
TITRE 6 ANNEXES	114
Nuancier.....	115

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES (DG)

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Cergues.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II.1 ARTICULATION DES RÈGLES ÉCRITES ET DES RÈGLES GRAPHIQUES

Dans le cas où une règle de même nature fait l'objet, à la fois, de dispositions du règlement écrit et de dispositions du règlement graphique, ces dernières se substituent à la règle écrite, sauf dispositions contraires prévues explicitement par la règle écrite.

II. 2/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
5-1. OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
5-2. OAP thématique « Climat et Énergie »	Zones U et AU
5-3. OAP thématique « Milieux naturels et continuités écologiques »	Ensemble de la commune

II. 3/ ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

II. 4/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de **10 ans** est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques.

La reconstruction à l'identique peut toutefois intégrer des modifications de l'aspect extérieur des façades et des toitures du bâtiment détruit ou démoli, sous réserve du respect des dispositions générales ainsi que des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné.

II. 5/ CLÔTURE

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (cf délibération annexée au PLU).

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

II. 6/ CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

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

II. 7/ PERMIS DE DEMOLIR

Un permis de démolir est exigé pour les démolitions, dans l'ensemble de la commune.

II. 8/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

II. 9/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises, indépendamment des règles applicables à chaque zone :

- La rénovation de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La rénovation de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée, uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 et de l'article 5.4 du règlement de chaque zone.

De plus, il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m. En cas d'emploi de matériaux biosourcés, cette dérogation peut s'appliquer jusqu'à +0,50m.

Toutefois, l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté en limite du domaine public est autorisée sous conditions :

- De ne pas contraindre les circulations, notamment modes actifs, sur le domaine public concerné.
- De bénéficier d'une dérogation accordée par la commune.

II. 10/ SÉCURITÉ DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

ACCES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIES

Voies existantes

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le déneigement...

Voies nouvelles

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

II. 11/ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables :

- Pendant les 5 premières années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir
- Pendant les 5 années suivantes concomitamment aux dispositions du PLU.

Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

III.12 APPLICATION DU REGLEMENT DANS LES CAS DE LOTISSEMENT OU D'EDIFICATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.

II. 13/ PRISE EN COMPTE DU NUANCIER COMMUNAL

Tout projet devra respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

II. 14/ MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

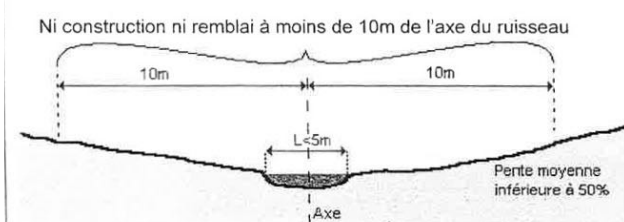
Nonobstant ce qui serait permis en application des règles mentionnées dans les titres III à V du présent règlement, les rives naturelles des cours d'eau (hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction, installation et remblai, sur une distance vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (voir le schéma ci-dessous, qui présente un caractère contraignant). Lorsque le schéma indique un recul par rapport aux berges du cours d'eau, il convient de prendre comme référence le ruisseau cadastré.

La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m).

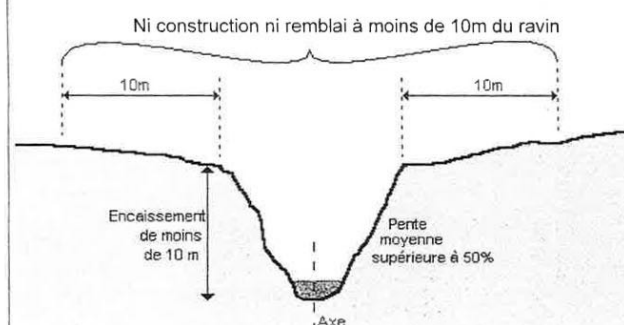
Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Ces règles ne se substituent pas à celles du PPR. Si le recul imposé par le PPR est plus important, il convient de respecter le PPR. Si le recul imposé par le PPR est plus faible, alors la présente règle s'applique.

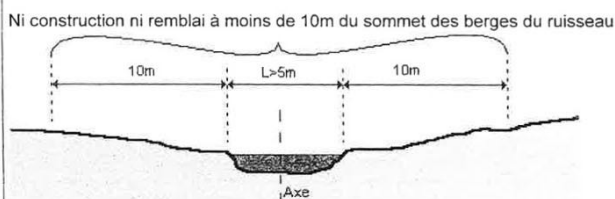
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)
Largeur du lit (L) inférieure à 5m



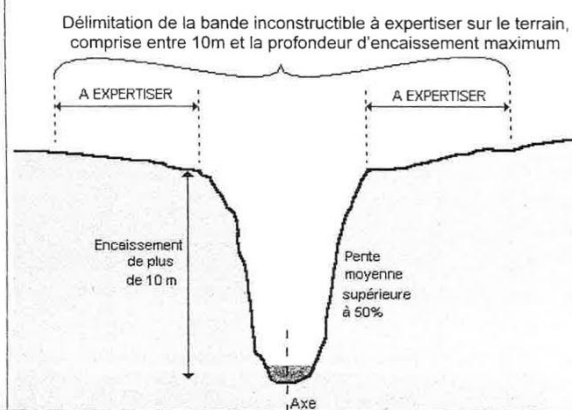
Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



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



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



RTM-Décembre 2004

II. 15/ SERVITUDES DE COUR COMMUNE

1. Définition

(source : le moniteur – 29/09/2020)

La servitude dite « de cour commune » est une condition d'obtention de l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction, au regard de la configuration du terrain d'assiette, ne permet pas de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives de propriété, imposées par les dispositions d'urbanisme en vigueur.

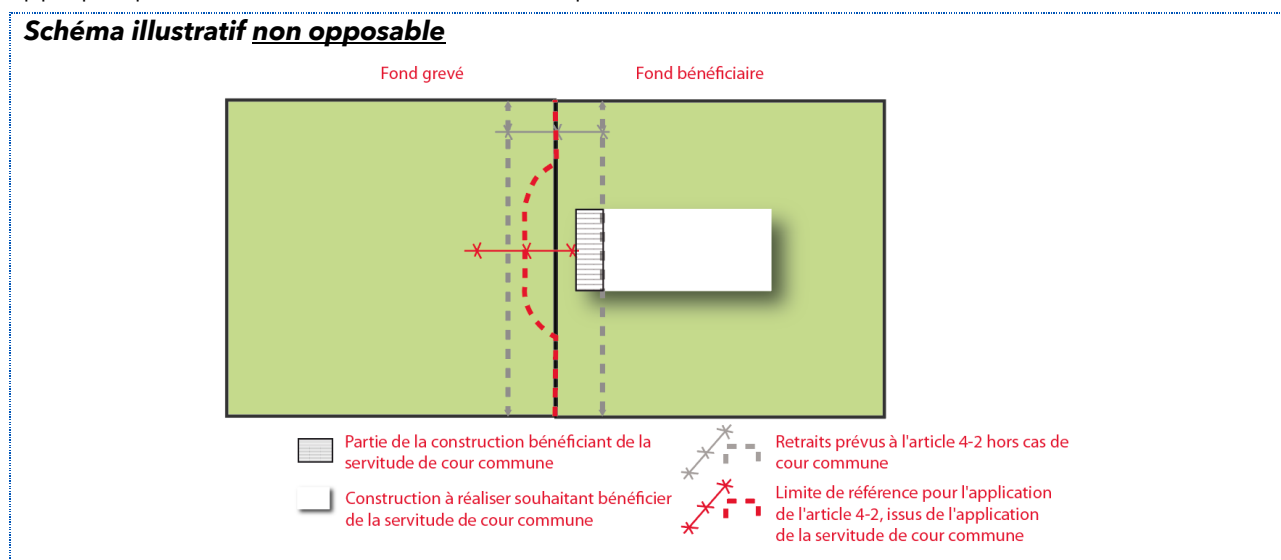
La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est-à-dire une charge imposée sur un immeuble (dit fonds servant) au bénéfice d'un autre immeuble (dit fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

Concrètement, la constitution de cette servitude permettra au propriétaire d'un terrain d'interdire au propriétaire d'un terrain voisin contigu de construire sur une partie de son terrain (servitude non aedificandi) ou de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur (servitude non altius tollendi), afin de préserver un espace minimal entre les constructions édifiées sur les deux terrains. Cette espace constitue l'assiette de la servitude ; il peut être situé d'un seul côté de la limite séparant les deux terrains ou des deux côtés de cette limite. Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une servitude de cour commune n'engendre pas un usage commun de l'espace constituant le terrain d'assiette de la servitude.

L'intérêt de la servitude non aedificandi est pour le propriétaire qui en est le bénéficiaire d'obtenir un permis de construire (ou une non-opposition à une déclaration préalable de travaux) permettant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété moins contraignantes que celles qui résulteraient de la stricte application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Autrement dit, cette servitude procure un gain de constructibilité pour le propriétaire constructeur.

2. Modalité d'application

L'usage de la servitude de cour commune prévue à l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme conduit à appliquer particulièrement l'article 4-2 de chaque zone.



3. Zoom sur les conséquences de l'application de l'article 4-2 pour le fond grevé

L'application de l'article 4-2 pour toute construction hors sol envisagée sur le fond grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieurs de la ou des bande(s) de recul résultant de l'application de toute(s) servitude(s) de cour commune ayant été instaurée(s) et grevant ledit fond.

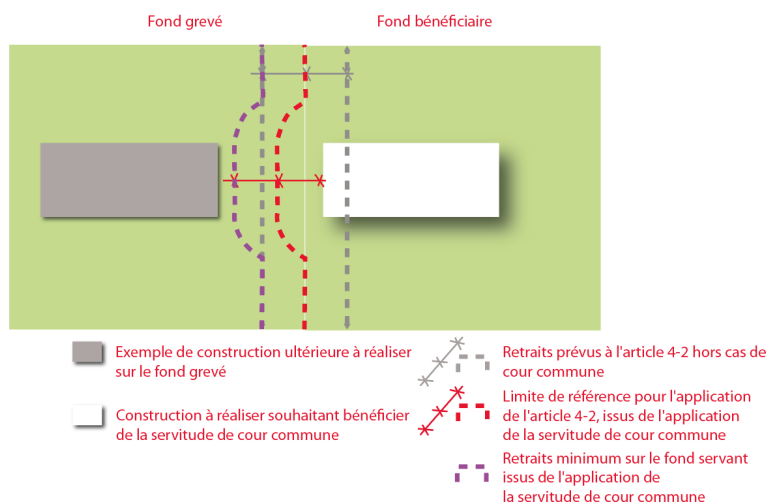
Il est entendu :

- que la superposition de servitudes réciproques de cour commune n'est pas autorisée afin de ne

pas dénaturer l'application de la règle instaurée à l'article 4-2 de chaque zone.

- que les dispositions de l'article 4-3 de chaque zone ne s'applique pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.
- que si une construction existe sur le fond grevé, alors la nouvelle limite administrative doit respecter la règle de recul en vigueur.

Schéma illustratif non opposable



II. 16/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentaiement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

EAU POTABLE

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

Eaux USEES

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques 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, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Complémentaire pour les secteurs Up, les zones A et N uniquement :

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, et à titre provisoire, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement sera admis, avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.
- Un regard de branchement en attente devra également être mis en place afin de faciliter le raccordement à l'arrivée du collecteur d'eaux usées.

Eaux PLUVIALES

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

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

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le milieu naturel, vers un exutoire adapté. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

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.

Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être raccordées au milieu naturel après neutralisation des produits de traitement et de la température.

L'évacuation des eaux d'origine artisanales et industrielles dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau. Selon le type d'activité de l'entreprise, des vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel devront être installées avant le rejet dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

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

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

Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.

ORDURES MENAGERES

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

III. LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu de la façade**.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m.
- Les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m.

Au-delà de 1,20 m, le surplus sera pris en compte.

En cas d'implantation en limite du domaine public, les débords de toitures et tout ouvrage en saillie qui ne dépassent pas 1,20 m du nu du mur, ne sont pas comptés si la hauteur de ces ouvrages est égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

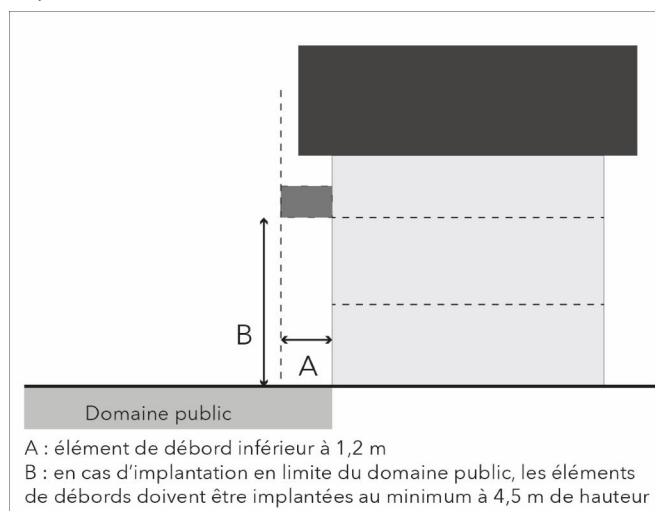


Schéma illustratif non opposable

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement lorsque des plans d'alignement ont été approuvés.

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

En outre, pour l'article 4.1 :

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

III. 2 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

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

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximums autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

MODE DE CALCUL GENERAL

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain avant travaux et en tout point du bâtiment mais aussi entre le terrain après-travaux et le droit de la construction concernée. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après travaux).

Le point le plus haut se prend sur :

- la panne faîtière en cas de toiture à pans, désigné comme « faîtage » dans le présent règlement.
- l'arase de l'acrotère en cas de toiture plate, désigné comme « acrotère » dans le présent règlement.
- l'arase de l'acrotère de l'attique en cas d'attique, désigné comme « acrotère de l'attique » dans le présent règlement.

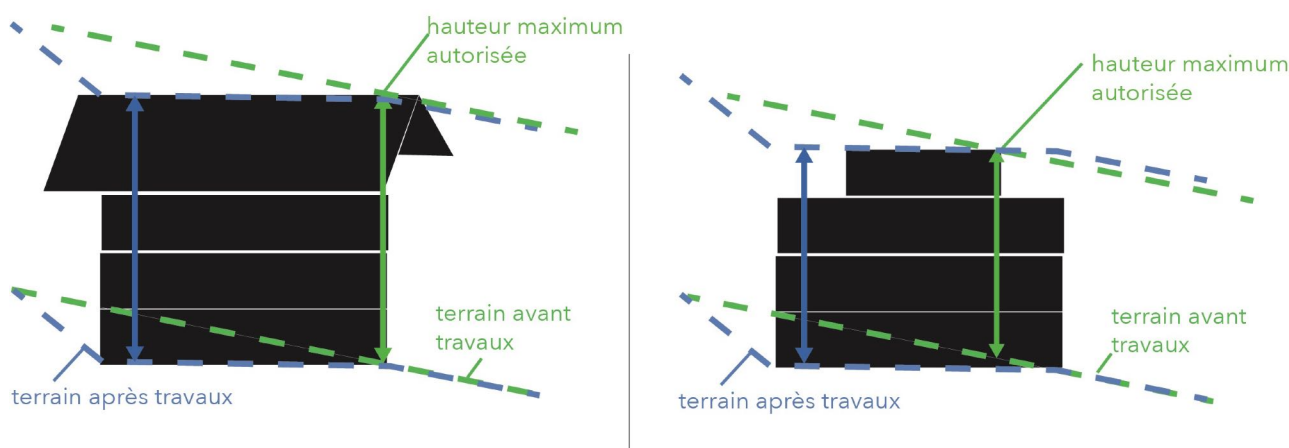


Schéma illustratif non opposable

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

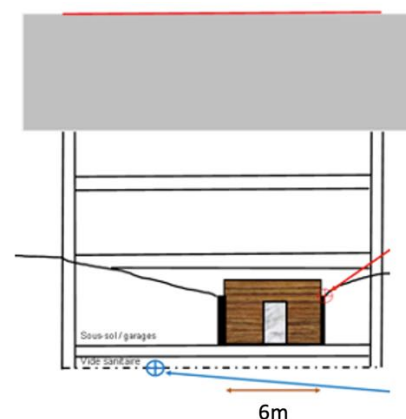


Schéma illustratif non opposable

MODE DE CALCUL DEROGATOIRE DANS LE CAS D'UNE SURELEVATION D'UN BATIMENT EXISTANT

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

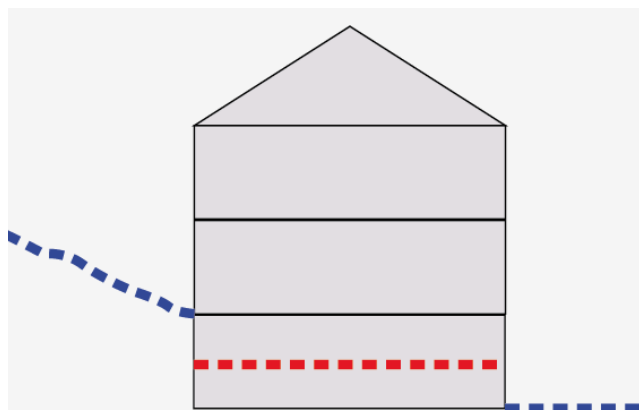


Schéma illustratif non opposable

MODE DE CALCUL DEROGATOIRE DANS LE CAS D'UNE DEMOLITION SUIVIE D'UNE RECONSTRUCTION

La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie :

- Soit par rapport aux cotes altimétriques existantes en pied de façade des constructions vouées à être démolies.
- Soit en considérant la hauteur maximum, en tout point, de la construction vouée à être démolie, comme étant la hauteur maximum autorisée pour la reconstruction.

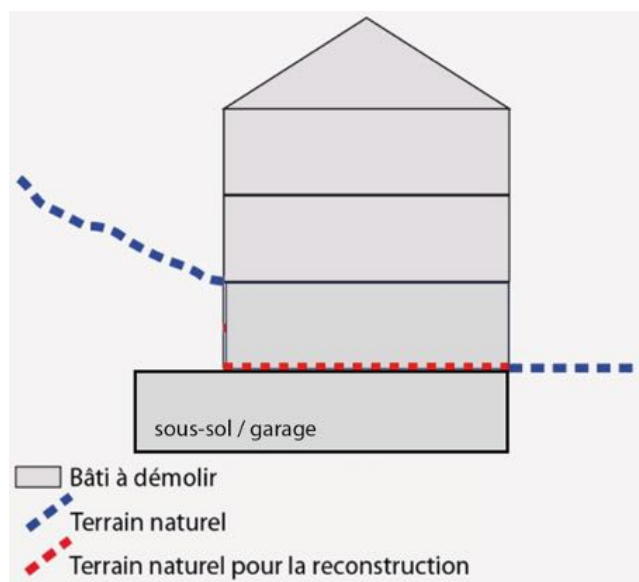


Schéma illustratif non opposable

III. 3/ MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises).
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Les parties totalement enterrées de la construction.

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

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

- Dans le cadre de bâtiments de plus de 5 logements, les locaux destinés aux deux-roues dans la limite de 10m².
- Les terrasses de plain-pied et dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- La projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcons et débords de toiture, ne prenant pas appui sur le sol.

- Les stationnements semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60 m maximum.
- Les pergolas.
- Les carports.
- Dans la mesure où la surface de ces constructions ou ouvrages est difficilement mesurable, l'emprise des murs de soutènement, des murs de remblai, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.
- Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

Sur des terrains en pente, l'emprise au sol est calculée dans le plan du terrain (figure 3).

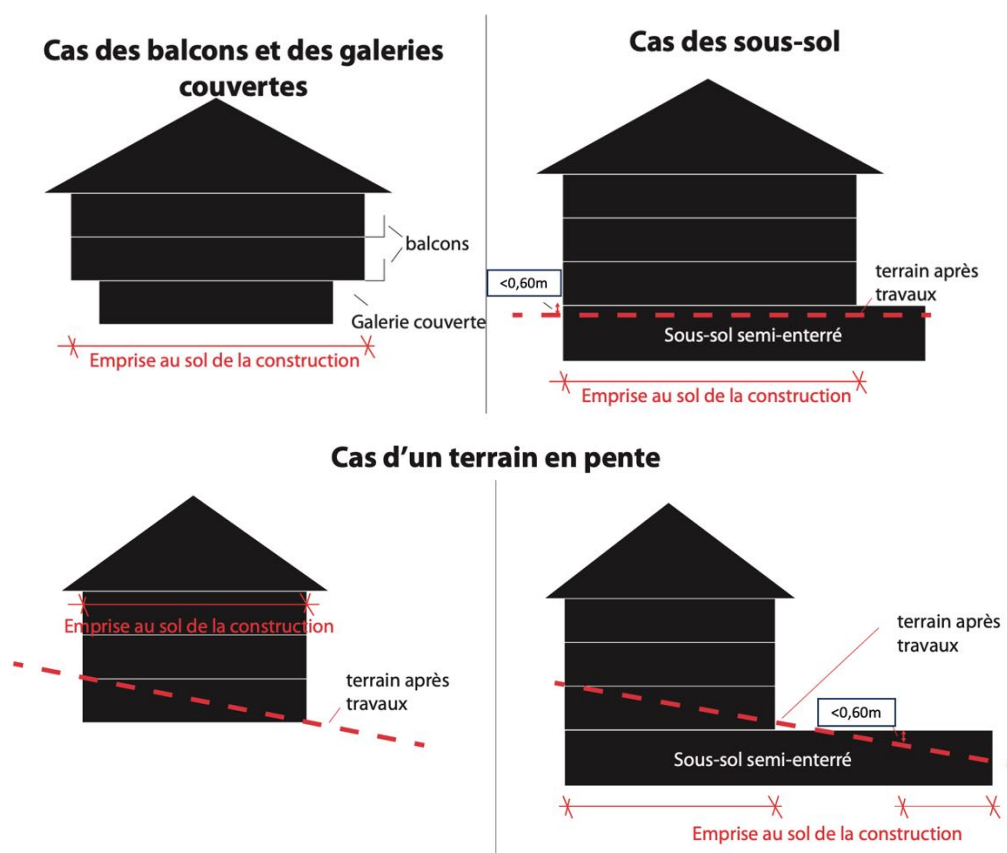


Schéma illustratif non opposable

III. 4/ MODALITÉS DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

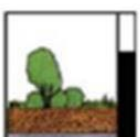
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel.

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

Le CBS s'exprime en pourcentage.

Les surfaces s'expriment en mètres carrés.

Formule : CBS = (SE / ST) x 100

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts de pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Espaces verts verticaux 0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Toitures végétalisées 0,5	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive (le substrat doit au moins faire 30 cm de hauteur)

III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (ARTICLE 6-2)

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

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

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

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

III. 6/ MODALITÉS DE CALCUL DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme , en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation, uniquement en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant. Pour rappel, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

REGLES DE CALCULS

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

Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement. Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.

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

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

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

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

La dimension minimale des places de stationnement est de 5,70m x 2,50m.

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

IV - DÉFINITIONS

Accès

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

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

Acrotère

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

Affouillements

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

Albédo

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

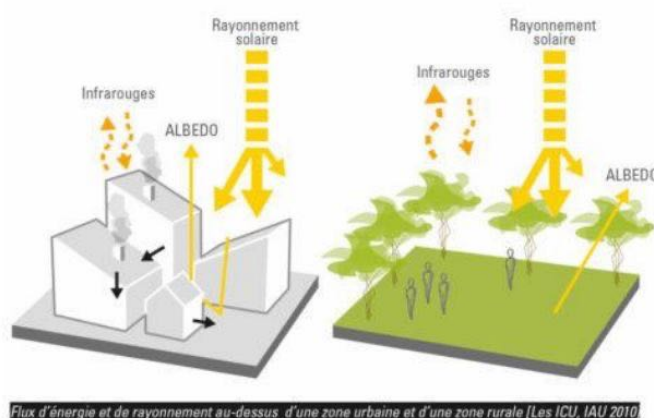
L'albédo désigne l'indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture et porosité. C'est une valeur comprise entre 0 et 1 : un corps noir a un albédo nul (0) car il absorbe toute la lumière incidente et un miroir a un albédo de 1 car il réfléchit toute la lumière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

Quelques chiffres :

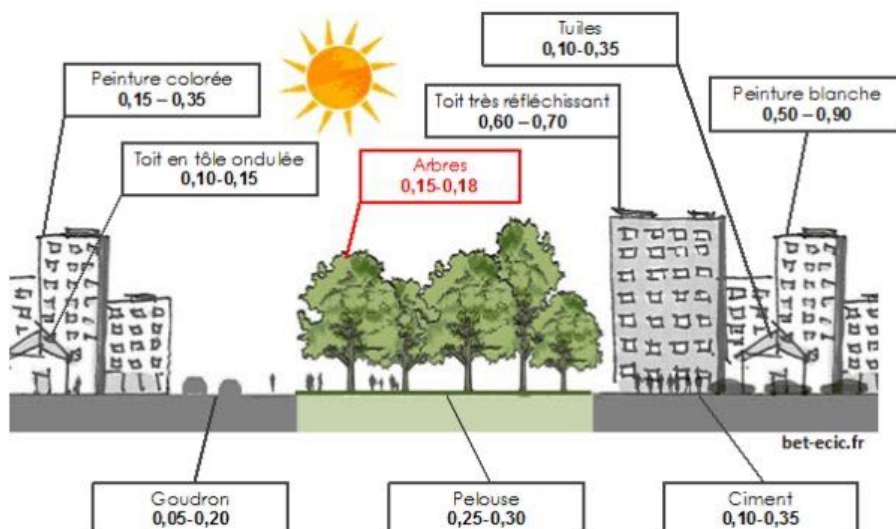
Substance	Albédo
Corps noir	0
Océans	0,07
Forêts	0,05 à 0,10
Sols	0,16
Champs	0,14 à 0,17
Béton	0,17 à 0,27
Sable	0,25 à 0,30
Chaux	0,36
Glace	0,30 à 0,50
Neige tassée	0,52 à 0,81
Neige fraîche	0,81 à 0,92
Miroir	1

Source : www.albedo-hqe.com

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



Source : SPL Lyon-Part-Dieu



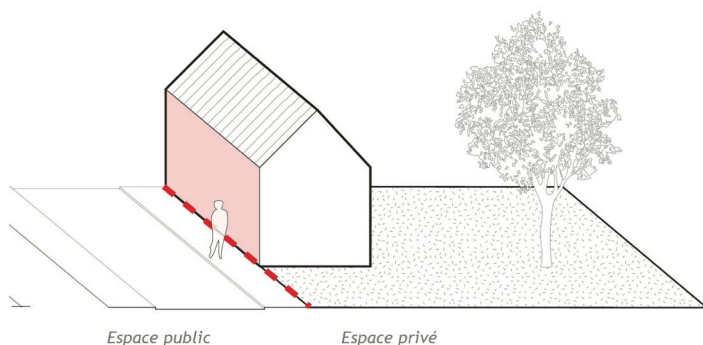
OAP Rennes Métropole, 2019

Alignement

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

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

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

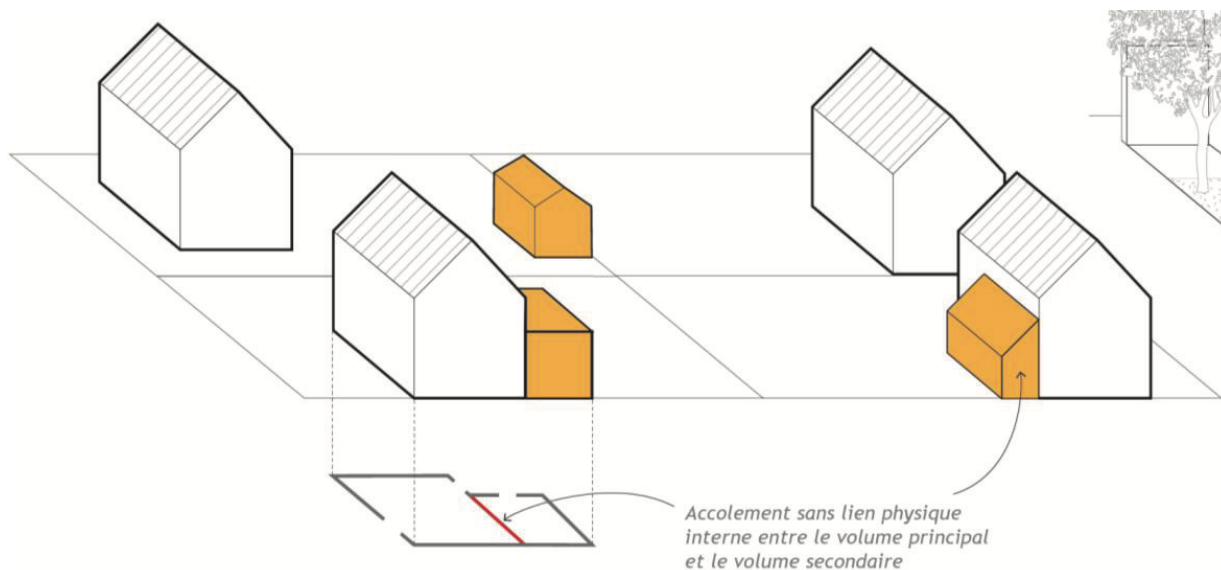


Alignement (croquis illustratifs)

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (définition du lexique national d'urbanisme). Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale, à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

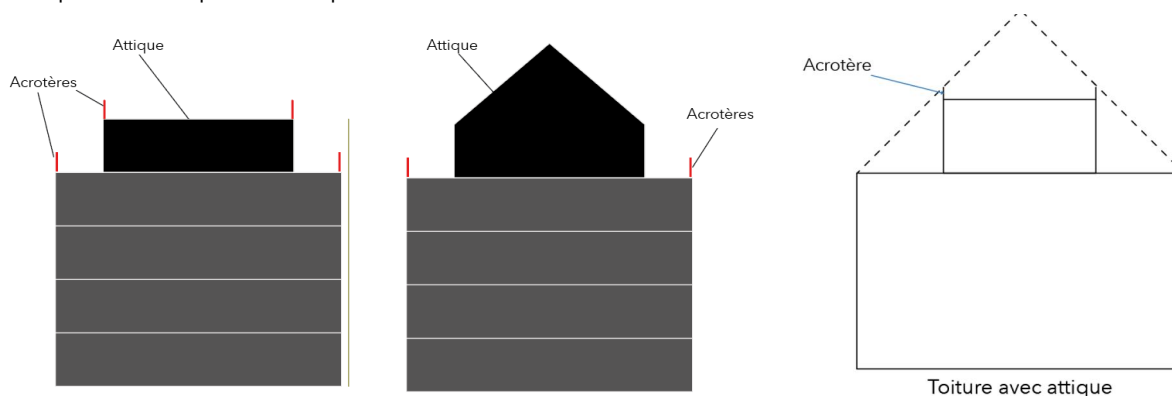
Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.



Annexe (croquis illustratifs)

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales. L'attique doit s'inscrire dans le tracé d'une toiture à deux pans d'une pente comprise entre 45% et 100%.



Bahut (mur bahut)

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

Baie

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

Balcon

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

Bâtiment

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

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain existant avant travaux. Le bâtiment peut comprendre une façade à l'air libre uniquement pour assurer son accessibilité.

Bâtiment principal

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

Carport

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

Changement de destination

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

Chemin d'exploitation

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

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôture

Tout type de construction : muret, grille, grillage, assemblage de panneaux, lice entre poteaux ..., qui marque les limites d'un terrain.

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

Clôtures de type agricole

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

Clôture à claire-voie

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

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage.
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Cours d'eau

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

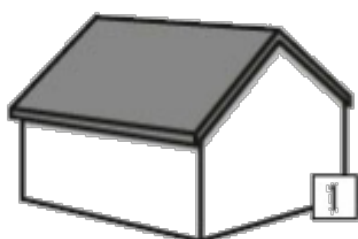
Croupe et demi-croupe

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

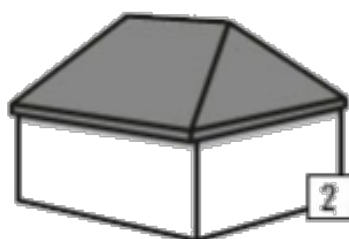
La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

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

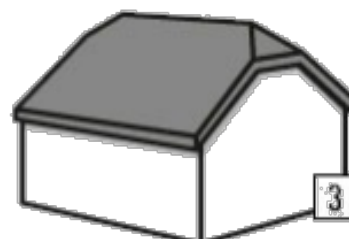
La demi-croupe d'une toiture est une croupe dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.



1 - Deux pans



2 - Croupe



3 - Demi-croupe

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Destinations et sous destinations des constructions

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

Éléments techniques et décoratifs

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

Emprise au sol

Cf. définition dans les dispositions générales.

Emprises publiques

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

Entreprise

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

Espaces communs

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

Espaces libres

Ce sont les espaces non construits et non aménagés (voirie, stationnement). Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre. Ils peuvent être privés ou collectifs, verts ou non.

Espaces perméables

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

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

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

Espaces verts

Ce sont les espaces libres de construction qui doit être végétalisés (pelouses et/ou plantations) ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie.

Ils participent à :

- L'amélioration du cadre de vie pour éviter le « tout goudronné ».

- La diminution de la chaleur lors des canicules.
- L'amélioration de la qualité de l'air (certains végétaux captent des gaz, particules et métaux présents dans l'atmosphère).

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

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

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

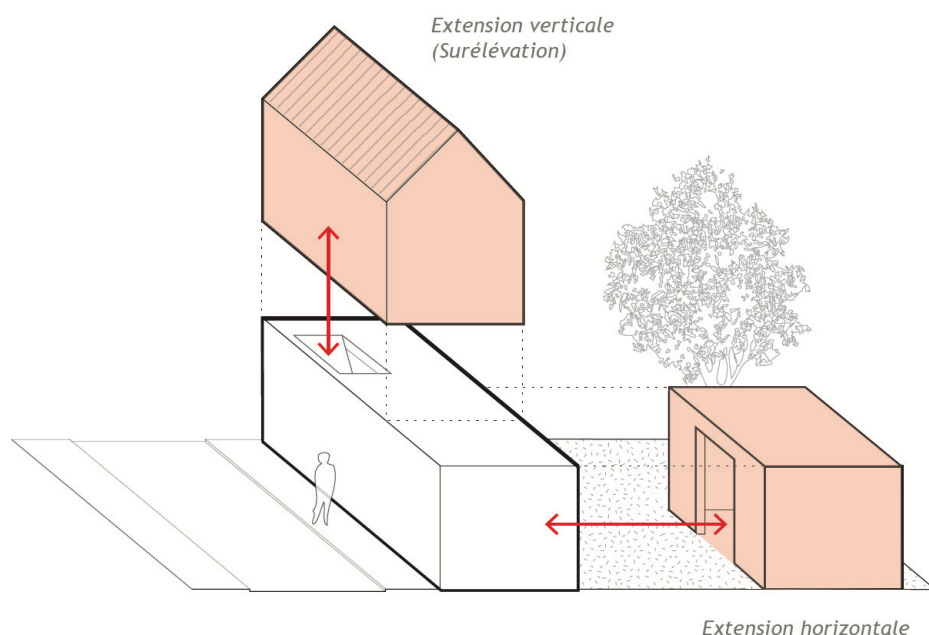
Exhaussement

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

Extension

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

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



Exemples de possibilités d'extensions

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

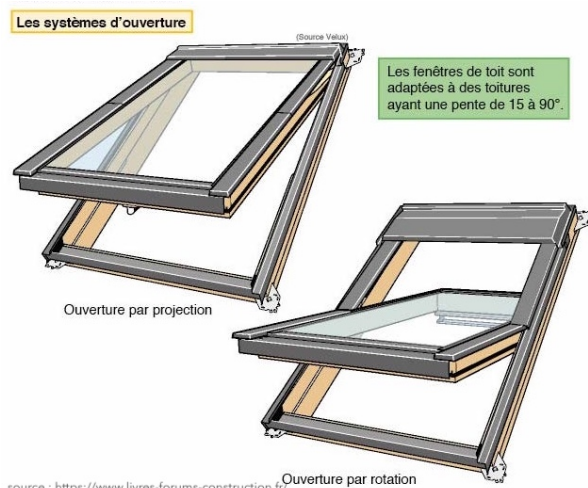
Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles, ... sont constitutifs de la façade.

Faitage

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

Fenêtre de toit

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



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. La notion de gabarit s'entend donc comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment.

Haie

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

Installation

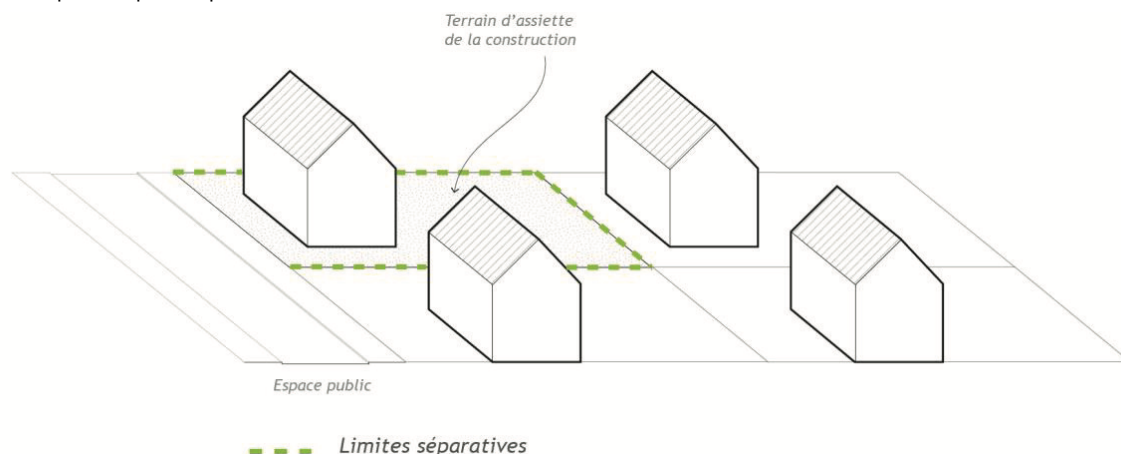
Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

Jardins familiaux

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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Limites séparatives (croquis illustratif)

Locaux et équipements techniques

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

Logement locatif social pérenne

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

Logements en accession sociale pérenne

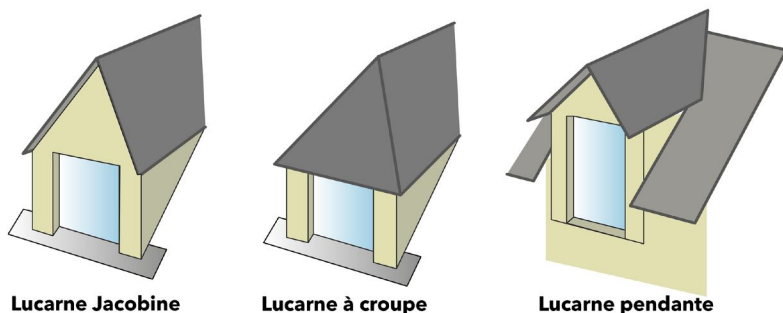
Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

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

Lucarne

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



Menuiseries

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

Mur pignon

Mur fermant l'extrémité d'un bâtiment.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel/ terrain existant avant travaux.

Mutualisation ou foisonnement des places de stationnement

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Opération ou programme de logements :

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

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

Pan de toiture

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pergola

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

Plantation :

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

PPR

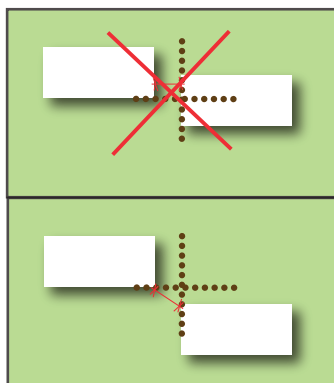
Plan de Prévention des Risques.

Programme de construction

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

Quinconce (implantation en)

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



Cas d'implantation en quinconce

Réhabilitation

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

Remblai

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

Rénovation

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

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

Restauration

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

Sablière

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

Saillie

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

SDEP

Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Serre

Structure vitrée avec armatures métalliques destinée aux cultures maraichères.

Servitude d'utilité publique (SUP)

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

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

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.

Sous-destination

(définitions issues de l'arrêté du 16 novembre 2016, modifiées par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023)

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autre hébergement touristique	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

	notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

Surface de plancher

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

Terrain

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

Terrain naturel avant travaux

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

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

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

Terrasse

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

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture plate, c'est-à-dire avec un versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, ni comble. Elle est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité non accessible (gravillons, revêtement végétal...). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faîtière. Ces toitures sont interdites sur la commune de Saint-Cergues.



Tunnel

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

Unité foncière

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

Véranda

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade et fermée.

Verrière

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

Voies

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

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

TITRE 2

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

I. MIXITÉ SOCIALE

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

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

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1/ EN SECTEURS UA1, UA2, UB, UBC, UC

En dehors des secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logement comportant de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher de logement devra comporter au minimum :

- **33%** de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
- **33%** de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.

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

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

N°	Secteurs	Détail de la règle
L1	Pommi	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L2	Rue de l'Archet Haut	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L3	Les Côts - Bas coteau	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L4	L'ancienne Poste	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L5	La Ferme	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L6	Les Moraines	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes. - 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
L7	Rue des Allobroges	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 100% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et/ou de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

L8	Bussioz	Tout programme de logement devra comporter au minimum : - 50% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et/ou de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.
-----------	---------	--

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

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

N°	dénomination	Bénéficiaire	Programme de logement
R1	ER « Rue de l'Archet Bas »	Commune	Minimum 14 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).
R2	ER « Rue des Allobroges Centre »	Commune	Minimum 10 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).
R3	ER « Vy de l'Eau »	Commune	Minimum 10 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).

II. SENTIERS ET ITINERAIRES PIETONNIERS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

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

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone *non aedificandi* et *non sylvandi*. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou règlementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

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

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

V. BATIMENTS REPERES PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les CONSTRUCTIONS REPEREES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti.
- les **extensions volumétriques** des bâtiments, aux conditions cumulatives suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - si ces extensions ne compromettent pas la qualité patrimoniale ou architecture du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.
- les **annexes, accolées ou non, sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
 - ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
 - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.
- Les **panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés en toiture.

VI. LES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les aménagements autorisés au sein des zones A, N et U concernées par la trame des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau définie au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme respecteront le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et la nature des sols en limitant l'imperméabilisation via des revêtements perméables (herbe, graviers, dalles alvéolées, pavés drainants...).

VII. LES BOISEMENTS RIVULAIRES DES COURS D'EAU IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de boisements rivulaires repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir la continuité végétale le long des cours d'eau.

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.

VIII. LES HAIES CHAMPETRES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies repérées au règlement graphique devront être conservées. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que la haie soit reconstituée en recourant aux essences locales identifiées sur le site.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.

IX. LES CORRIDORS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

EN ZONE U :

Seuls sont autorisés :

- Les petites annexes aux bâtiments existants (moins de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et aménagements autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels et semi-naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les clôtures devront rester perméables à la faune.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.

EN ZONE A :

Seuls sont autorisés :

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les serres agricoles pour les activités de maraîchage à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m et que la longueur de la serre n'excède pas 30 m.

Les constructions et aménagements autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels et semi-naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.

EN ZONE N :

Aucune construction n'est autorisée en dehors des ouvrages d'intérêt public et des ouvrages de franchissement pour la faune. Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les clôtures devront rester perméables à la faune.

PRESRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

X. LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES AVÉRÉES :

Les dispositions du présent article ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les seuils induisant une demande d'autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0. : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais).

SONT INTERDITS :

Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, susceptibles de modifier ou compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones qui sont qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

SONT AUTORISES :

Dans les zones qualifiées de humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités.
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

XI. LA TRAME VEGETALE DE NATURE EN MILIEU URBAIN IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.

L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des jardins, parcs et vergers sont soumis à déclaration préalable.

Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

XII. LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°ER	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement d'un parking dans le secteur de la douane de Moniaz	Commune	1764
2	Aménagement d'un bac de rétention de matériaux solides	Commune	867
3	Aménagement d'un itinéraire en mode actif entre Bourjaillet et le collège	Commune	1017
4	Régularisation du chemin des Corbeilles dans la voirie communale	Commune	396
5	Aménagement d'un itinéraire en mode actif et sécurisation du carrefour	Commune	622
6	Aménagement d'une plage de dépôt sur la Chandouze	Commune	1577
7	Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau du Crêt	Commune	636
8	Régularisation du chemin des Vignes dans la voirie communale	Commune	2540
9	Création d'un rond-point	Commune	1257
10	Création d'un point d'apport volontaire	Commune	120
11	Régularisation du chemin des Cerisiers dans la voirie communale	Commune	988
12	Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau de La Courbe	Commune	470
13	Régularisation de la route de Montauban dans la voirie communale	Commune	6930
14	Aménagement d'un bassin de rétention de matériaux solides	Commune	311
15	Chemin piétonnier de 4m de largeur	Commune	57
16	Aménagement d'un bassin d'orage sur le Méran	Commune	402
17	Aménagement d'un bassin d'orage sur le Merdasson	Commune	424
18	Extension des équipements communaux (scolaire, périscolaires, sociaux)	Commune	1719
19	Extension du cimetière et aménagement des stationnements	Commune	1046
20	Aménagement d'un itinéraire en mode actif entre le giratoire des Framboises et Bussioz	Commune	1305
21	Aménagement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment des équipements sociaux, médicaux, paramédicaux, médico-sociaux	Commune	3852
22	Création d'un point d'apport volontaire	Commune	83

TITRE 3

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA/UB/UC/UH/UP

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

La zone U mixte à vocation principale d'habitat comprend les secteurs :

- Le **secteur Ua** identifie les secteurs d'habitat dense du centre-village, dans lesquels il s'agit également de favoriser la mixité urbaine (équipements, commerces, services de proximité) et de renforcer l'animation par le développement de l'habitat collectif, des équipements publics et d'intérêt collectif. Le secteur Ua se décompose en
 - o Le **secteur Ua1** admettant une densité verticale.
 - o Le **secteur Ua2** admettant une densité plus horizontale.
- Le **secteur Ub**, identifie les secteurs de confortement du centre-village. Il s'agit de favoriser le développement de l'habitat dense, à proximité de la centralité pour renforcer cette dernière. Le secteur Ub comprend :
 - o Un **secteur Ubc** admettant aussi l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les activités de services.
- Le **secteur Uc** identifie les secteurs d'habitat situés à la périphérie du centre-village et composé majoritairement d'un tissu pavillonnaire. Il s'agit également de favoriser la densification, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et l'éloignement du centre-village.
- Le **secteur Uh** identifie le tissu bâti ancien des hameaux périphériques. L'objectif est d'assurer le maintien et la mise en valeur de ces secteurs.
- Le **secteur Up** identifie les secteurs n'ayant pas vocation à se densifier et insuffisamment équipée pour accueillir un développement urbain. Le secteur Up comporte :
 - o Un **secteur Upg**, ciblant le secteur de l'ancienne gare de Saint-Cergues.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II.

ZONE U : zone d'habitat

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

HABITATION							
Sous destinations :	Ua1 Ua2	Ub	Ubc	Uc	Uh	Up	Upg
Logement	A	A	A	A	A	A	C
Hébergement	A	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR LES LOGEMENTS :

Secteurs Ua1, Ua2, Ub, Ubc, Uc :

- Les constructions nouvelles et les évolutions des constructions existantes sont admises sous réserve du respect des règles du présent règlement.

Secteurs Uh :

- Les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Secteur Up :

- Les constructions nouvelles ne sont admises qu'en cas de démolition / reconstruction de constructions existantes selon les conditions d'emprise définies à l'article U4.
- Les constructions nouvelles sur terrain non bâti ou sur terrain nu sont interdites.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation :
 - o la réhabilitation, rénovation et extension dans le volume existant des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5.
 - o l'extension des constructions principales existantes est admises dans la limite maximum de 50 m² de la surface de plancher existante (à compter de la date d'approbation de la révision n°2 du PLU du 07 juillet 2016) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence.
 - o les annexes (accolées ou non) des constructions existantes sont limitées à 2 annexes maximum (dont 1 annexe non accolée au maximum) qui seront d'une superficie cumulée de 50 m² d'emprise au sol et une piscine. En cas d'annexe non accolée, cette dernière devra être située à moins de 20 m de la construction principale et dans la zone Up ou Np, le cas échéant.
 - o l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).

ZONE U : zone d'habitat

- les changements de destination des constructions existantes (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) uniquement vers le logement, tout en restant compatibles avec les équipements et services existants.

Secteur Upg :

- Le logement n'est admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - il est destiné au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités de la zone.
 - il est directement lié aux activités autorisées dans la zone.
 - il est intégré à la construction existante : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment.
 - la surface du logement ne doit pas excéder 80 m².

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES							
Sous destinations :	Ua1 Ua2	Ub	Ubc	Uc	Uh	Up	Upg
Artisanat et commerce de détail	C	I	C	I	I	I	I
Restauration	C	I	C	I	I	I	I
Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	I	C	I	I	I	C
Hôtels	I	I	I	I	I	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

Secteur Ua :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat de détail sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - leur surface de vente est inférieure à 150 m².
 - leur surface de plancher est inférieure 400m².
 - l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

Secteur Ubc :

- Les évolutions des locaux de commerces et d'artisanat de détail existants sont admises notamment leurs extensions et rénovations, aux conditions cumulatives suivantes :
 - leur surface de vente est inférieure à 150 m².
 - leur surface de plancher est inférieure 400m².
 - l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.

CONDITIONS POUR RESTAURATION :

Secteurs Ua et Ubc :

- Les constructions à usage de restauration sont admises sous réserve de la possibilité de réaliser les places de stationnement exigées au présent règlement.

ZONE U : zone d'habitat

CONDITIONS POUR ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :

Secteur Ua :

- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - o leur surface de vente est inférieure à 150 m².
 - o leur surface de plancher est inférieure 400m².
 - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.

Secteur Ubc :

- Les évolutions des locaux d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existants sont admises notamment leurs extensions et rénovations, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o leur surface de vente est inférieure à 150 m².
 - o leur surface de plancher est inférieure 400m².
 - o l'activité peut s'insérer au sein d'un tissu urbain mixte.

Secteur Upg :

- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - o la nature de leur activité est liée aux sports et loisirs.
 - o les constructions sont réalisées à l'intérieur des constructions existantes.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous destinations :	Ua1 Ua2	Ub	Ubc	Uc	Uh	Up	Upg
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	C	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	I	I	I	I	I
Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	I
Équipements sportifs	I	I	I	I	I	I	I
Lieux de culte	I	I	I	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	A	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

- Ne sont admis que l'implantation et l'évolution d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les postes de transformation électrique.

ZONE U : zone d'habitat

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES							
Sous destinations :	Ua1 Ua2	Ub	Ubc	Uc	Uh	Up	Upg
Industrie	C	C	C	C	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I
Bureau	C	C	C	C	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I
CONDITIONS POUR INDUSTRIE ET POUR BUREAU :							
Les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes sont admises dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.							

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE							
Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I	I

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'aménagement d'un golf.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

ZONE U : zone d'habitat

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

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

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

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

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Se reporter au titre II à la page 33.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

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

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

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4-1-1- REGLE GENERALE :

Ua Uh	En agglomération , la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique et des voies qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Ub Uc Up	En agglomération , la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique et des voies qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

4-1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

Aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes

La règle édictée à l'article 4-1-1 ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecte la règle présentée ci-avant.

Ua Ub	Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants : - Les annexes non accolées à une construction principale, si la longueur cumulée de façades bordant la/les limites d'emprise publique ne dépasse pas 12 m à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m. - Les carports, d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
------------------------	---

ZONE U : zone d'habitat

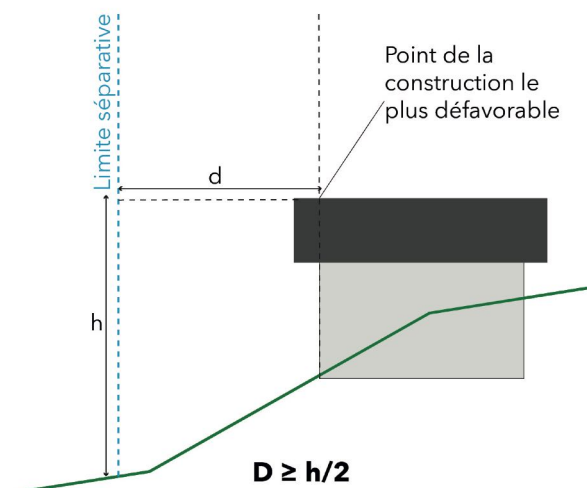
Uc Uh Up	Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants : - Les annexes non accolées à une construction principale, si la longueur cumulée de façades bordant la/les limites d'emprise publique ne dépasse pas 6 m. - Les carports, d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
----------------	--

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

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

4-2-1- REGLE GENERALE :

Ua Ub Uc	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. 
Uh Up	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines sur une profondeur de 15 m maximum par rapport aux limites d'emprise publique ou de l'alignement s'il existe, dans les conditions ci après : - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative. - Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 m au moins de tout point de la construction à édifier. - Lorsque l'îlot de propriété voisine ne supporte aucune construction. Dans les autres cas et pour les constructions implantées au-delà de la bande des 15m définie ci-dessus, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

ZONE U : zone d'habitat

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ua Ub	Les annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété si la longueur cumulée de façades bordant les limites des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12m, à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
Uc Uh Up	Les annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété si la longueur cumulée de façades bordant les limites des propriétés privées voisines ne dépasse pas 6 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des propriétés voisines, mesuré au bord du bassin.

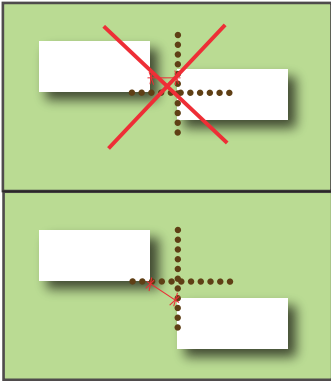
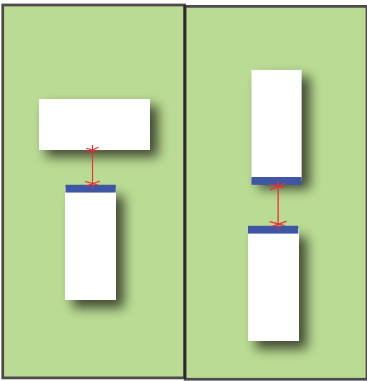
Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...), excepté pour les constructions mitoyennes.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

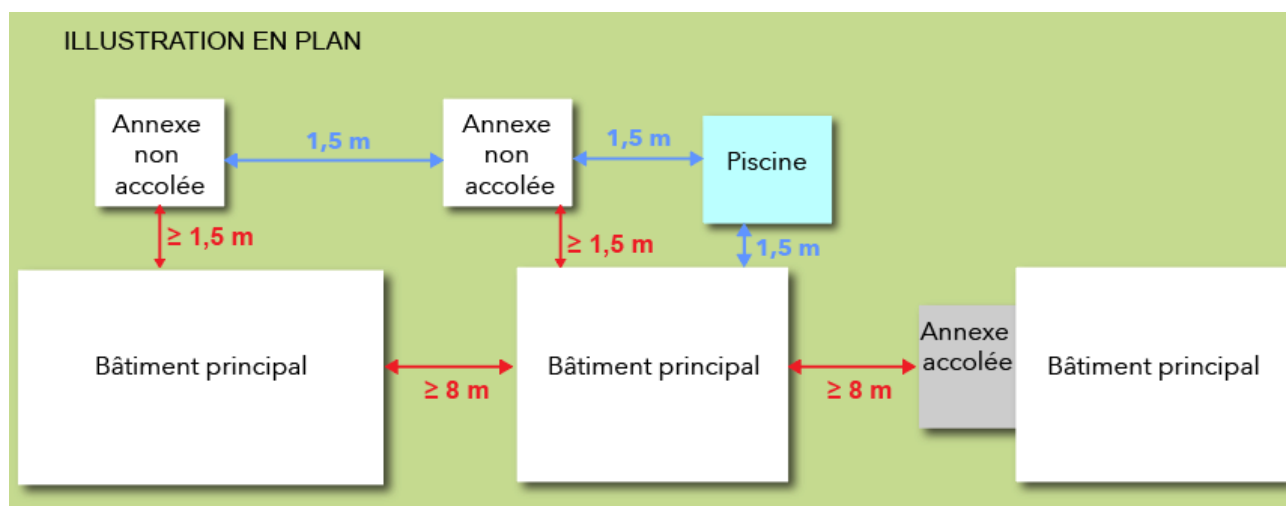
4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4-3-1- REGLE GENERALE

Ua Ub Uc Up	A moins d'être accolé au bâtiment voisin, chaque bâtiment doit être implanté de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 8 m.
Ua Ub	Cette distance peut être réduite à 5 m en cas d'implantation des constructions en quinconce ou si les murs pignons sont en vis à vis et à conditions qu'ils ne disposent pas de balcons ou de fenêtres des pièces principales.  Cas d'implantation en quinconce Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe  Cas d'implantation avec un ou plusieurs mur pignon — Mur pignon des bâtiments principaux
Uh	Les distance entre les bâtiments principaux n'est pas réglementée.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le bâtiment principal ou entre chaque annexe ne peut être inférieure à 1,50 m.

ZONE U : zone d'habitat



En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs entre les constructions sur le tènement foncier issu de la division.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

Ua1	9,5 m sur la sablière du mur ou à l'arase de l'acrotère et 13 m à la panne faîtière ou à l'arase de l'acrotère de l'attique.
Ua2 Ub Uc Up	6,5 m sur la sablière du mur ou à l'arase de l'acrotère et 9 m à la panne faîtière ou à l'arase de l'acrotère de l'attique.
Uh	Dans les secteurs où il existe des constructions en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre et respecter la ligne de faîtage. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder : 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.

4-4-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les annexes non accolées, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Ua1	Pour les extensions limitées, la règle de hauteur pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 13 m au faîtage, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
Ua2 Ub Uc Up	Pour les extensions limitées, la règle de hauteur pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 9 m au faîtage, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

ZONE U : zone d'habitat

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Ua 1	Le coefficient d'emprise est limité à 0,30.
Ua2	Le coefficient d'emprise est limité à 0,30.
Ub	Le coefficient d'emprise est limité à 0,25.
Uc	Le coefficient d'emprise est limité à 0,20.
Uh	Non réglementé
Up	<u>Pour les constructions nouvelles admises à l'article U2 :</u> le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15 ou à l'emprise du bâtiment démoli en cas de démolition / reconstruction. <u>Pour les constructions existantes :</u> il est admis des évolutions dans les conditions définies à l'article U2-1.

4-5-2- REGLE DEROGATOIRE

Dans l'ensemble des secteurs Ua, Ub, Uc, Uh et Up : L'application du CES ne doit pas faire obstacle à la possibilité de réaliser une extension ou des annexes dans les conditions définies à l'article U2 pour le secteur Up.

Les dispositions relatives au CES ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un **bâtiment répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (se référer au titre 2 du présent règlement). Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1/ GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

Pour la réhabilitation en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments de construction traditionnelle repérés au plan de zonage, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural communal, l'aspect d'origine du bâtiment doit être conservé.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

ZONE U : zone d'habitat

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'usage des couleurs devra être conforme au nuancier communal annexé au présent règlement.

5-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1,20 m. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel. Toutefois, cette hauteur est limitée à 0,60 m dans les bandes recul définies aux articles 4-1 et 4-2.

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

Pour tout élément de construction, sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé. Les teintes sont choisies exclusivement parmi le nuancier communal annexé au présent règlement. Il en est de même pour les maçonneries et bardages destinés à être peints.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle sont interdits.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

PENTES DES TOITURES.

Les toitures seront à deux pans minimum.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures à un pan sont admises pour les annexes accolées.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 45 et 100%.

En cas d'attique, il doit s'inscrire dans le tracé d'une toiture à deux pans d'une pente comprise entre 45% et 100%.

Toutefois, dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction, peuvent être admises des pentes de toiture inférieures si elles sont strictement identiques à celles du bâtiment existant.

La pente de toit des abris de jardins, des carports, des pergolas et des vérandas n'est pas réglementée.

Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,8 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume). Les débords de toit ne sont obligatoires que dans le cas de toiture à pans.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits-terrace partiels végétalisés ou non, 1 seul pan, autres matériaux) de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction si le projet architectural le justifie et pour les postes de distribution publique d'électricité.

ZONE U : zone d'habitat

TOITURES TERRASSES

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement.
- elles concernent les éléments restreints de liaison.
- annexes accolées, pergolas et verrières.

Et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction considérée.

De plus, elles sont autorisées pour la partie visible des garages enterrés si recouvert par végétalisation ou habillage de surface avec matériaux de construction, et sous condition que la façade arrière soit totalement remblayée.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

ASPECT DES MATERIAUX.

Les matériaux de couverture des toitures à pans seront d'aspect tuile conformément au nuancier communal annexé au présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif et aux postes de distribution publique d'électricité.

L'emploi de matériaux transparents est autorisé pour les vérandas, piscines, serres....

Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

L'aspect du toit des annexes devra être en harmonie avec celui de la construction principale. Le toit sera d'aspect verre, zinc, cuivre ou tuile pour les vérandas.

OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures doivent être peu nombreuses et ne pas perturber le caractère largement couvrant de la toiture.

Les jacobines et autres lucarnes sont autorisées. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les fenêtres de toit de type velux sont autorisées dans la limite d'une surface limitée à 3% de la surface de la toiture.

5-5/ INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents et les toitures, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.

Les équipements techniques (prises d'air, sorties de ventilation, climatisation, etc...) ainsi que les enseignes doivent être intégrés au bâtiment ou traitées en harmonie avec le style de la construction

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

5-6/ ASPECT DES CLÔTURES

Nota : Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est de 1,60 m maximum. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

ZONE U : zone d'habitat

Les clôtures sont constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent représenter plus de 2/3 de la longueur de chaque côté de la clôture. Les jours devront représenter un espace vide d'au moins 5 cm entre les pleins. Les dispositifs qui cachent les grillages (lamelles, bâches, ...) sont interdits.

Les clôtures seront de teinte grise ou verte.

En limite de zone Ux, la hauteur des clôtures est portée à 2m maximum. Elles peuvent être opaques.

En cas de clôture le long d'un parking public communal (hors stationnement linéaire le long des voies), la clôture pourra être portée à 2 m de hauteur et être opaque.

En limite de l'emprise publique, les clôtures doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant.

En limites séparatives, les clôtures peuvent comporter une partie pleine sur un tiers de leur longueur totale sur chaque limite.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

5-7/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est demandé que la construction respecte la RE2020.

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Nota : les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Complémentaire, se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoniale (pièce n°5 du PLU).

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Le choix d'essences locales, à feuilles caduques, est recommandé (charmilles, noisetiers...), dans la palette végétale fournis dans l'OAP thématique « trame de Nature en milieu urbain ».

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

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

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m² de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m² commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

ZONE U : zone d'habitat

6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

6-2-1- REGLE GENERALE

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

- **dans le secteur Ua1/Ua2 :** 35% dont 20 % d'espaces verts de pleine terre.
- **dans le secteur Ub/Ubc :** 50% dont 40 % d'espaces verts de pleine terre.
- **dans le secteur Uc :** 50% dont 40 % d'espaces verts de pleine terre.
- **dans les secteurs Uh :** Non réglementé.
- **dans les secteurs Up :** 60 % d'espaces verts de pleine terre.

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

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

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

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

- d'une démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'application du CBS ne doit pas faire obstacle à la possibilité de réaliser une extension mesurée de la construction existante.

6-3/ ESPACES COLLECTIF

Les opérations d'aménagement créant plus de 5 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune.
- des locaux pour regroupement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération.

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

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

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

ZONE U : zone d'habitat

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

7-1-1- règle générale

Sous destination	Secteur	Règle
Logement <u>constructions nouvelles et réhabilitations, sauf bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19</u>	Ua	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. A partir de 6 places de stationnement, au moins la moitié des places doivent être couvertes (en cas de nombre de places impair, le nombre de places couvertes demandé sera celui de la fourchette basse – par exemple pour 7 places demandées, 3 places devront être couvertes). <u>Pour toute construction à dominante d'habitat à partir de 4 lots ou 4 logements :</u> - 1 place « visiteur » non affectée par tranche de 4 lots ou 4 logements, en plus des places exigées ci-avant. - Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol ou en surface, les box individuels fermés sont interdits.
	Ub Ubc Upg	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans le périmètre d'influence de la gare de Machilly, le nombre de place est limité à 1,5 places maximum par logement. Au moins la moitié des places doivent être couvertes (en cas de nombre de places impair, le nombre de places couvertes demandé sera celui de la fourchette basse – par exemple pour 3 places demandées, 1 place devra être couverte).
	Uc Up	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Au moins une place par logement sera couverte.
	Uh	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
	Ua Ub Ubc Uc Uh Up	<u>Pour toute construction à dominante d'habitat à partir de 3 lots ou 3 logements :</u> - 1 place « visiteur » non affectée par tranche de 3 lots ou 3 logements, en plus des places exigées ci-avant. - Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol ou en surface, les box individuels fermés sont interdits.
Logement <u>constructions repérées patrimoniales au titre de l'article L151-19</u>	Ua Ub Ubc Uc Uh Up	1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement
Hébergement	Ua	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.

ZONE U : zone d'habitat

Artisanat et commerce de détail	Ua Ubc	2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue accueil du public	Ua Ubc Up_g	2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Restauration	Ua Ubc	<u>Pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant :</u> 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 20 m ² de salle de restaurant et de bar et 1 place de stationnement pour 6 m ² de salle de conférence ou salle de réunion. <u>Pour les constructions à usage de restaurant et/ou de bar :</u> 1 place de stationnement pour 6 m ² de salle de restaurant et/ou de bar.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Ua Ub Ubc Uc Uh Up Up_g	L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.
Industrie	Ua Ub Ubc Uc	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Bureau	Ua Ub Ubc Uc	2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

➤ Pour toute construction de plus de cinq logements :

Il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m².

Le local sera dimensionné selon les directives du Code de la Construction et de l'Habitation et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes :

- logement : 1 place vélo par logement.

➤ Pour tout commerce ou bureau :

Il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération. Le local présentera une surface minimale de 3m².

Le local sera dimensionné selon les directives du Code de la Construction et de l'Habitation et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération suivantes :

- bureaux : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- commerces : 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales.

EN OUTRE POUR LES VOIES NOUVELLES

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé, y compris la sortie de zones de stationnement (garage, abri, aire de stationnement), à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement. Sauf disposition particulière prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il n'est admis d'une seule sortie sur voie publique par tènement bâti.

ARTICLE UA/UB/UC/UH/UP 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

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

La zone UE correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

Le secteur Ues est dédié à l'institut médico-éducatif et aux structures d'accueil des personnes en situation de handicap .



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

ARTICLE Ue 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

HABITATION		
Sous destinations :	Ue	Ues
Logement	I	C
Hébergement	I	A

CONDITIONS POUR LES LOGEMENTS :

Secteurs Ues :

Il n'est admis que l'évolution des logements existants :

- Le logement est admis à condition d'être liés aux équipements autorisés dans la zone.
- Le logement est destiné au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone,
- Les évolutions suivantes sont possibles :
 - o la réhabilitation, rénovation et extension dans le volume existant des constructions à usage d'habitat existantes et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5.
 - o l'extension des constructions principales existantes est admises dans la limite maximum de 50 m² de la surface de plancher existante (à compter de la date d'approbation de la révision n°2 du PLU du 07 juillet 2016) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de sa présence.
 - o les annexes (accolées ou non) des constructions existantes sont limitées à 2 annexes maximum (dont 1 annexe non accolée au maximum) qui seront d'une superficie cumulée de 50 m² d'emprise au sol. En cas d'annexe non accolée, cette dernière devra être située à moins de 20 m de la construction principale et dans la zone Ues.
 - o les changements de destination des constructions existantes (à compter de la date d'approbation de la révision du PLU) uniquement vers les sous destinations admises dans la zone, tout en restant compatibles avec les équipements et services existants.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Sous destinations :	Ue	Ues
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	I	I
Commerce de gros	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I
Hôtels	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I
Cinéma	I	I

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Sous destinations :	Ue	Ues
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	C
Salles d'art et de spectacle	A	I
Équipements sportifs	A	I
Lieux de culte	C	I
Autres équipements recevant du public	A	I
CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : - Ne sont admis que l'implantation et l'évolution d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics, notamment les postes de transformation électriques.		
CONDITIONS POUR LES LIEUX DE CULTE : - Les lieux de culte sont admis s'il s'agit de la rénovation, rénovation ou réhabilitation d'édifices existants.		

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Sous destinations :	Ue	Ues
Industrie	I	I
Entrepôt	I	I
Bureau	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE		
Sous destinations :	Ue	Ues
Exploitation agricole	I	I
Exploitation forestière	I	I

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

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

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'aménagement d'un golf.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

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

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

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

Les **aires de stationnement** sont admises à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

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

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4-1-1- REGLE GENERALE :

Ue	Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique et des voies
Ues	Les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique et des voies

4-1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

Aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes

La règle édictée à l'article 4-1-1 ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecte la règle présentée ci-avant.

Une implantation jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si la longueur cumulée de façades bordant la/les limites d'emprise publique ne dépasse pas 12 m à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les carports, d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division, ...).

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

4-2-1- REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4 m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété si leur hauteur calculée à l'aplomb du terrain naturel ne dépasse pas 4 m au faîtage,

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...), excepté pour les constructions mitoyennes.

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

Non règlementé

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser

- **Zone Ue** (hors secteur Ues) : non règlementé.
- **Secteur Ues** : 8 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et 13 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.

4-4-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les annexes non accolées, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder 4 m au faîtage et 3 m à l'acrotère.

Pour les extensions limitées, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 13 m au faîtage, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

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

5-1/ GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

Pour la réhabilitation en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments de construction traditionnelle repérés au plan de zonage, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural communal, l'aspect d'origine du bâtiment doit être conservé.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'usage des couleurs devra être conforme au nuancier communal annexé au présent règlement.

5-2/ TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1,20 m. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel. Toutefois, cette hauteur est limitée à 0,60 m dans les bandes recul définies aux articles 6 et 7.

5-3/ ASPECT DES CLOTURES

Nota : Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

En secteur Ues uniquement :

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un crépi ou enduit bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent représenter plus de 2/3 de la longueur de chaque côté de la clôture. Les jours devront représenter un espace vide d'au moins 5 cm entre les pleins. Les dispositifs qui cachent les grillages (lamelles, bâches, ...) sont interdits. Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures seront de teinte grise ou verte.

Les grillages pourront être doublés par des haies vives constituées d'essences locales et variées.

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

En secteur Ue uniquement :

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un crépi ou enduit bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les grillages pourront être doublés par des haies vives constituées d'essences locales et variées.

5-4/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est demandé que la construction respecte la RE2020.

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Le choix d'essences locales, à feuilles caduques, est recommandé (charmilles, noisetiers...), dans la palette végétale fournis dans l'OAP thématique « trame de Nature en milieu urbain ».

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, composés d'arbres d'essences locales, à feuilles caduques, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations, admises dans la zone.

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

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m² de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m² commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

6-2/ ESPACES VERTS

De plus dans le secteur Ues uniquement :	Pour toute construction ou installation, 35% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et présenter une fonction réelle pour les futurs usagers et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison de 1 arbre par tranche de 100m² d'espace libre.
---	--

ZONE UE : zone à vocation d'équipements ou d'intérêt collectif

6-3/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

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

- **dans les secteurs UE** : 20%
- **dans les secteurs UEs** : 20%

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

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

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

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

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée à l'OAP Trame verte et Bleue.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

L'importance de l'aménagement des places de stationnement (automobiles et vélos) nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

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

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales.

EN OUTRE POUR LES VOIES NOUVELLES

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

ARTICLE UE 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Cette zone identifie les secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, des commerces et de bureaux.

Elle se compose de quatre secteurs spécifiques :

- **Le secteur Uxa**, secteur à vocation artisanale uniquement.
- **Le secteur Uxb**, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement.
- **Le secteur Uxb1**, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée.
- **Le secteur Uxc**, secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les **règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal**, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

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

ARTICLE Ux 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

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

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE			
Sous destinations :	UXa	UXb UXb1	UXc
Exploitation agricole	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I

HABITATION			
Sous destinations :	UXa	UXb UXb1	UXc
Logement	I	I	C
Hébergement	I	I	I

CONDITIONS POUR LES LOGEMENTS :

Secteurs Uxc :

- Les logements ne sont admis que s'ils sont liés à sous destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES				
Sous destinations :	UXa	UXb	UXb1	UXc
Artisanat et commerce de détail	I	C	C	I
Restauration	I	C	C	C
Commerce de gros	I	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	C
Hôtels	I	I	C	C
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I

CONDITIONS POUR ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

Secteurs Uxb/UXb1 :

- Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à **l'artisanat et commerce de détail** ne sont admis que dans les cas suivants :
 - o ils sont liés aux activités artisanales implantées dans la zone.
 - o ils sont liés à l'équipement lourd de la maison.
 - o et en tout état de cause, leur surface de vente doit être supérieur à 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.

CONDITIONS POUR RESTAURATION :

Secteurs Uxb/UXb1/UXc :

- Les constructions, aménagements et installations de la sous-destination **restaurants** ne sont admis que dans les cas suivants :

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

	- Évolution des établissements existants : aménagement, et extension dans la limite d'une seule extension correspondant à 20% de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du PLU en juillet 2016. <u>CONDITIONS POUR ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :</u> Secteurs Uxc : - Les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admis s'il s'agit de showrooms ou d'espaces d'exposition liés aux activités artisanales ou industrielles implantées dans la zone. <u>CONDITIONS POUR HOTELS :</u> Secteurs Uxb1 / Uxc : - Les constructions, aménagements et installations de la sous-destination hôtels ne sont admis que dans les cas suivants : - Évolution des établissements existants : aménagement dans le volume existant et la surface de plancher existante, sans extension. - Démolition et reconstruction d'un hôtel présentant une hauteur et une emprise au sol équivalente ou inférieure à la construction préexistante. - Le changement de destination d'une construction existante vers la sous-destination « hôtel » est interdit.
--	---

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Sous destinations :	UXa	UXb UXb1	UXc
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	C
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
Salles d'art et de spectacle	I	I	I
Équipements sportifs	I	I	I
Lieux de culte	I	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I	I
<u>CONDITIONS POUR LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :</u>			
Secteurs Uxc : Ne sont admise que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés liés ou nécessaire au fonctionnement d'une gendarmerie.			
<u>CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :</u>			
Secteurs Uxa/Uxb/Uxb1 / Uxc : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis s'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition de rester compatible avec vocation principale de la zone.			

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Sous destinations :	UXa	UXb UXb1	UXc
Industrie	A	A	A
Entrepôt	A	A	A
Bureau	I	I	C
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I
CONDITIONS POUR BUREAUX : Secteurs Uxc : - Les constructions, aménagements et installations de la sous-destination bureaux ne sont admis que dans les cas suivants : - o Évolution des établissements existants : aménagement dans le volume existant et la surface de plancher existante, sans extension. - o Démolition et reconstruction de bureau présentant une hauteur et une emprise au sol équivalente ou inférieure à la construction préexistante. - o Le changement de destination d'une construction existante vers la sous-destination « bureau » est interdit.			

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

Sont autorisés les usages des sols et natures d'activités qui ne sont pas interdits. Toutefois, certains usages des sols et nature d'activité sont autorisés seulement sous conditions.

2-1/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'aménagement d'un golf.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

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

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

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

Les **aires de stationnement** sont admises à condition de :

- faire l'objet d'un traitement paysager.
- et si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.

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

ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE UX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4-1-1- REGLE GENERALE :

En agglomération, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique et des voies qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecté la règle présentée ci-avant.

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

4-1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation en jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :

- Les annexes non accolées à une construction principale, si la longueur cumulée de façades bordant la/les limites d'emprise publique ne dépasse pas 12m à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- Les carports d'une emprise au sol totale inférieure à 20 m², à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

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

4-2-1- REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4 m.

4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...), excepté pour les constructions mitoyennes.

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

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser 13 m à la panne faîtière ou à l'arase de l'acrotère.

Toutefois pour le secteur UXb1 : la hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser 9 m à la panne faîtière ou 7 m à l'arase de l'acrotère.

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

4-4-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les annexes non accolées, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder 4 m à la panne faîtière et 3 m à l'arase de l'acrotère.

Pour les extensions limitées, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 13 m à la panne faîtière, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des bâtiments est limitée à 0,50 de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

5-1/ GENERALITES

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme.

5-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

L'usage des couleurs devra être conforme au nuancier communal annexé au présent règlement.

5-3/ TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

Sur les façades, il ne sera pas fait usage de plus de deux matériaux principaux par bâtiment.

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente qui ne sera pas supérieure à 45%. Toutefois, sont aussi autorisés :

- Les toitures à un pan seront aussi autorisées à condition que la pente du toit soit inférieure à 10%.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non.

Les toitures (hors toitures terrasses) devront présenter un aspect « tuiles » ou un aspect « bacs acier » de couleur grise.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture sont autorisés, y compris en cas de toitures terrasses.

Les blocs de climatisation doivent être intégrés à la toiture.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux postes de distribution publique d'électricité.

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

5-4/ ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur totale de 2 m maximum, sont constituées par du grillage soudé comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur. Les clôtures pleines sont interdites.

Les grillages pourront être doublés par des haies constituées d'essences locales (charmilles, noisetiers, ...).

5-5/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est demandé que la construction respecte la RE2020.

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

6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Le choix d'essences locales, à feuilles caduques, est recommandé (charmilles, noisetiers...), dans la palette végétale fournis dans l'OAP thématique « trame de Nature en milieu urbain ».

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, composés d'arbres d'essences locales, à feuilles caduques, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations, admises dans la zone.

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

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m² de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m² commencée est une surface due. Le nombre d'arbres est arrondi selon la règle de l'arrondi mathématique (arrondi à l'entier supérieur à partir de 0,5).

6-2/ ESPACES VERTS

Pour toute construction ou installation, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (espaces engazonnés, bosquets d'arbustes, arbres de haute tige ...), dont minimum la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

6-3/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

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

- **dans les secteurs Uxa/Uxb/Uxb1/Uxc** : 20%

ZONE UX : zone à vocation d'activités économiques

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

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

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

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

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

ARTICLE UX 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Artisanat et commerce de détail	2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Restauration	1 place de stationnement pour 6 m ² de salle de restaurant et/ou de bar
Hôtel, hôtel-restaurant	1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 20 m ² de salle de restaurant et de bar et 1 place de stationnement pour 6 m ² de salle de conférence ou salle de réunion.
Bureau	2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
Industrie/ artisanat Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

7-2/ STATIONNEMENT MODES ACTIFS

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

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

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

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales.

EN OUTRE POUR LES VOIES NOUVELLES

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé, y compris la sortie de zones de stationnement (garage, abri, aire de stationnement), à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement accompagnées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

Sauf disposition particulière prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il n'est admis d'une seule sortie sur voie publique par tènement bâti.

Dans les secteurs UXb/Uxb1 et UXc, s'agissant de l'entrée principale de la commune de Saint-Cergues, et pour des raisons de sécurité publique, aucun accès nouveau ne peut être admis directement sur la route des Vouards.

De plus, dans le secteur UXc :

- dans le cadre de création ou aménagement de surface de plancher, aucune sortie ne sera admise sur la route des Vouards pour les constructions à destination de commerce et d'hôtel, pour des raisons de sécurité publique.
- Tout projet devra démontrer la prise en compte de la sécurité routière, notamment la capacité à organiser la desserte du tènement (pour la clientèle et les livraisons), la gestion des flux engendrés par l'activité (sans créer de gêne à la circulation publique) et les problématiques de stationnement.

ARTICLE UX9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uz

Cette zone identifie les secteurs occupés par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD1206 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les **règles générales applicables sur l'ensemble du territoire** communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

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

ARTICLE Uz 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

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

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

ZONE UZ : Zone dédiée aux infrastructures routières et ferroviaires

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	
Sous destinations :	Uz
Exploitation agricole	I
Exploitation forestière	I

HABITATION	
Sous destinations :	Uz
Logement	I
Hébergement	I

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Sous destinations :	Uz
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
Hôtels	I
Autres hébergements touristiques	I
Cinéma	I

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Sous destinations :	Uz
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salles d'art et de spectacle	I
Équipements sportifs	I
Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	I

ZONE Uz : Zone dédiée aux infrastructures routières et ferroviaires

CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

Sont autorisés les **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** dans les conditions suivantes :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions, sont admises à l'une des conditions suivantes :
 - o être indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.
 - o être indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières.
 - o être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

	Sous destinations :	Uz
Industrie		I
Entrepôt		I
Bureau		I
Centre de congrès et d'exposition		I
Cuisine dédiée à la vente en ligne		I

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

Les installations et dépôts sont admises à condition d'une des conditions suivantes :

- être indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.
- être indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières.
- être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

ARTICLE Uz 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE Uz 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Se reporter aux dispositions générales

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

4-2-1- REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

4-4/ HAUTEUR

Non réglementé.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

5-1/ GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des

ZONE UZ : Zone dédiée aux infrastructures routières et ferroviaires

occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

5-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

5-2/ ASPECT DES FAÇADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

5-3/ ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage.

Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

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

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales, à feuilles caduques.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les aménagements paysagers doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations.
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysager.

ARTICLE UZ 7- STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UZ 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter aux dispositions générales.

ARTICLE UZ 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

TITRE 3

ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Les zones **1AU** sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AU comprend :

- **1AUa1**, correspondant aux zones de développement du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ua1
- **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et des hameaux principaux et répondant aux règles de la zone Ub
- **1AUxa**, correspondant aux zones de développement des activités économiques et répondant aux règles des secteurs Uxa

Les réseaux sont existants à proximité immédiate (ou à moins de 100 m) ou programmés à court terme. Ils peuvent donc être insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation pouvant donc nécessiter la mise en place de participations.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante.

Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après.

Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les **règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal**, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Sont interdits :

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

ZONE 1AU_{INDICEE} : Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des OAP

ARTICLE 1AU 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ CONDITIONS PARTICULIERES

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

ARTICLE 1AU 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

Se reporter aux titre II - Prescriptions graphiques spécifiques

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.
- **Se reporter aux titre II - Prescriptions graphiques spécifiques**

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE 1AU 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.
- **Se reporter aux titre II - Prescriptions graphiques spécifiques**

ZONE 1AU_{INDICEE} : Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des OAP

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

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

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

4-4/ HAUTEUR

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

4-5/ EMPRISE AU SOL

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

ARTICLE 1AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa

ARTICLE 1AU 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT

7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

ARTICLE 1AU 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1AUa1** : voir les règles de la zone Ua1.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUxa** : voir les règles du secteur Uxa.

ZONE A : Zone agricole

TITRE 4

ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

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

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes.
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés.
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur A**, secteur agricole pouvant accueillir des constructions à vocation agricole.
- un **secteur Ae**, secteur de la zone agricole à forte valeur écologiques et/ou paysagère.
- un **secteur As**, secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles.

La zone A comprend également les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) suivants :

- **STECAL 1** : STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.
- **STECAL 2** : STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.
- **STECAL 3** : STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.
- **STECAL 4** : STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.
- **STECAL 5 à 7** : STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les **règles générales applicables sur l'ensemble du territoire** communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

ZONE A : Zone Agricole

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE						
Sous destinations :	A	Ae	As	STECAL 1 & 2	STECAL 3	STECAL 4 à 7
Exploitation agricole	C	I	C	I	I	I
Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

Secteurs A :

- les **constructions et installations à destination agricole**, y compris serres et tunnels, sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils s'agissent de bâtiments à caractère fonctionnel.
 - que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.
 - et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- les **constructions et installations strictement nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole** par les coopératives d'utilisation du matériel agricole.
- les **points de transformation, de conditionnement et de vente** des produits de l'exploitation agricole sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
 - il doit s'agir du point de vente de la production de l'exploitation.
 - le local de vente doit être aménagé dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments.
 - le local ne doit pas dépasser 70 m² de surface de plancher.

Secteurs As :

- les **installations agricoles de plateforme de traite** sont admises, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- les **équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux** contre la prédation sont autorisés dans la limite de 15 m².

ZONE A : Zone Agricole

HABITATION							
Sous destinations :	A	Ae	As	STECAL 1	STECAL 2	STECAL 3	STECAL 4 à 7
Logement	C	C	C	C	I	I	C
Hébergement	I	I	I	I	I	C	I

Secteurs A :

CONDITIONS POUR LES LOGEMENTS LIES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE :

- Les **logements** destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Il n'est admis qu'un seul logement par exploitation agricole intégré ou accolé au(x) bâtiment(s) d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers.
 - La surface de plancher affectée au logement ne devra pas excéder 80 m² par exploitation.
 - Le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole professionnelle sont préexistants.
 - La voie d'accès du logement doit être commune avec celle de l'exploitation.
 - Les annexes aux logements existants (accolées ou non) sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
 - En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.
 - sous réserve d'une intégration soignée.

Secteurs A, Ae et As , ainsi que pour le STECAL 1:

- **POUR LES BATIMENTS DE LOGEMENTS EXISTANTS NON LIES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE ET PRESENTANT UNE SURFACE DE PLANCHER MINIMALE INITIALE DE 50 M²**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - les **réhabilitations, rénovations et extensions dans le volume existant** des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5.
 - les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - Si elles sont inférieures ou égales à 50 m² de surface de plancher supplémentaire et dans la limite du doublement de la surface de plancher initiale.
 - Si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
 - Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher.
 - les **annexes** (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum, qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m et une piscine.
Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.
En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

ZONE A : Zone Agricole

S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

- La réhabilitation ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne peut conduire à la création de plus de **2 logements maximum par bâtiment**.
- Les **extensions et la création d'annexes** ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.
- Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public.
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone Up.
- **POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11-2° DU CODE DE L'URBANISME** est admis uniquement :
 - Le **changement de destination** des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » est admis si ce dernier ne compromet pas l'activité agricole et sous les conditions cumulatives suivantes :
 - l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public.
 - l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
 - la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
 - le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone Up.
 - le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).
 - Le changement de destination d'un bâtiment existant ne peut conduire à la création de plus de 2 logements maximum par bâtiment.

Dans les STECAL 4 à 7 :

- Sont seules autorisées, après avis de la CDPENAF, les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux (privés ou public).

Dans le STECAL 3 :

- Sont seules autorisées les évolutions du site d'hébergement existant accueillant une maison d'enfants à caractère social : constructions nouvelles, extensions, constructions d'annexes.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Sous destinations :	A	Ae	As	STECAL 1 & 2	STECAL 3	STECAL 4 à 7
Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I	I	I
Commerce de gros	I	I	I	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	C	I	I
Hôtels	I	I	I	I	I	I

ZONE A : Zone Agricole

Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I		I	I

CONDITIONS POUR ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :

STECAL 1 et 2 :

- Sont seules autorisées :
 - Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage d'activité existante dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontale et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictée à l'article A4).
 - Les annexes aux constructions à usage d'activité existante, dans l'emprise du STECAL et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve du respect de l'article A 4-5. .

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Sous destinations :	A	Ae	As	STECAL 1 & 2	STECAL 3	STECAL 4 à 7
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	C	I
Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I
Équipements sportifs	I	I	I	I	I	I
Lieux de culte	I	I	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les postes de transformation électriques. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations photovoltaïques au sol sont interdites en zone A et ses secteurs Ae et As.
- **De plus dans le secteur Ae**, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.

CONDITIONS POUR ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :

STECAL 3 :

- Sont seules autorisées les évolutions du site d'hébergement existant accueillant une maison d'enfants à caractère social :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions des constructions existantes.
 - Les annexes aux constructions à usage d'activité existantes, dans l'emprise du STECAL et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m² d'emprise au sol.

ZONE A : Zone Agricole

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES						
Sous destinations :	A	Ae	As	STECAL 1 & 2	STECAL 3	STECAL 4 à 7
Industrie	I	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I
Bureau	I	I	I	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I

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

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Que ceux définis aux articles A1 et A2.

2-1/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobilhome).
- L'aménagement d'un golf.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

2-2/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS, DU FAIT DE L'APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en compte le règlement des plans de prévention des risques (PPR) et du PLU.
- Les travaux (sans création de nouveau logement) sur les bâtiments existants à la fois non conformes au règlement du PPR applicable à la zone et non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, à condition que les travaux rendent le bâtiment existant plus conforme aux prescriptions des PPR applicables à la zone ou que les travaux soient étrangers au(x) risque(s) encouru(s) et que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers

ZONE A : Zone Agricole

à la méconnaissance du règlement du PLU.

- Les travaux (sans création de nouveau logement) sur les bâtiments existants non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, mais conformes au règlement des PPR ou non soumis à des prescriptions des PPR, à condition que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers à la méconnaissance du règlement du PLU.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITS

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

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

EN SECTEUR AE :

Le caractère d'espaces agricoles doit être conservé.

L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.

Sont interdits :

- Tout remblai et autres travaux qui sont susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou aux continuités écologiques.
- Les abris pour animaux.

Sont soumis à conditions :

Afin de préserver la valeur écologique (continuité écologique) et/ou paysagère (protection des coteaux), sont seuls autorisés et aux conditions énumérées ci-après :

- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- Les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors.

EN SECTEUR AS :

Sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.
- Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Les abris pour animaux.

Sont soumis à conditions :

- Sont autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Sont autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

ARTICLE A 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4-1-1- REGLE GENERALE :

En agglomération, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique et des voies qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

4-1-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

Aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes

La règle édictée à l'article 4-1-1 ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecte la règle présentée ci-avant.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ZONE A : Zone Agricole

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES PRIVEES VOISINES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

4-2-2- REGLES DEROGATOIRES :

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A2 et ne respectant pas la présente règle, les constructions peuvent être implantées selon le même recul que la construction existante, à condition de n'apporter aucune gêne, notamment pour le voisinage.

Pour les **constructions à usage agricole** autres que les bâtiments d'élevage hors sol et leurs extensions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

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

Non règlementé

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser

- **Pour les bâtiments d'habitation :** les règles applicables sont celles de la zone Up.
- **Pour les constructions agricoles :** la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage.
- **STECAL 1 :** La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
- **STECAL 2 :** la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.
- **STECAL 3 :** la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.
- **STECAL 4 à 7 :** la hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,50 m sur la sablière ou à l'acrotère.

4-4-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les **annexes non accolées**, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

Pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ZONE A : Zone Agricole

4-5/ EMPRISE AU SOL

4-5-1- REGLE GENERALE

Pour la zone A et les secteur Ae et As : Non réglementé

Pour les STECAL :

STECAL n°1	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 660 m ² . (emprise cadastrale existante : 421+55+15+54 = 545 m ² et permettre une extension de 20% soit environ 115 m ²)
STECAL n°2	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 300 m ² . (emprise cadastrale existante : 0 m ²)
STECAL n°3	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 320 m ² . (emprise cadastrale existante : 196+7+62 = 265 m ² et permettre une extension de 20% soit environ 55 m ²)
STECAL n°4	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 300 m ² . (emprise cadastrale existante : 0 m ²)
STECAL n°5	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes existantes) ne pourra pas excéder l'emprise au sol des constructions existantes en 2023 (selon orthophotographie IGN). Il n'est pas admis d'extension.
STECAL n°6	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes existantes) ne pourra pas excéder l'emprise au sol des constructions existantes en 2023 (selon orthophotographie IGN). Il n'est pas admis d'extension.
STECAL n°7	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes existantes) ne pourra pas excéder l'emprise au sol des constructions existantes en 2023 (selon orthophotographie IGN). Il n'est pas admis d'extension.

4-5-2- REGLE DEROGATOIRE

Les dispositions relatives au CES ne s'appliquent pas aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EXISTANTES :

Se reporter au règlement de la zone Up.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Respecter les règles ci-dessous.

5-1/ ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

ZONE A : Zone Agricole

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

5-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage.

Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

5-5/ ASPECT DES CLÔTURES

Nota : Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles auront une hauteur de 1,60 m maximum, devront être en harmonie avec l'environnement immédiat, éviter toute parcellisation du paysage, et ne seront pas traitées de façon linéaire et systématique.

=> se référer aux règles de la zone Up.

5-6/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est demandé que la construction respecte la RE2020.

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

Nota : les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements publics.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière

ZONE A : Zone Agricole

uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales à feuilles caduques.

Les aménagements paysagers doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations.
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysager.
- les vues panoramiques doivent être préservées.

ARTICLE A 7- STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Up.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales.

ARTICLE A 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

TITRE 5

ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Cette zone identifie les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, secteur naturel.
- un **secteur Nc**, secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés.
- un **secteur Ne**, secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipements d'infrastructure.
- un **secteur Nla**, secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds.
- un **secteur Nm**, secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes.
- un **secteur Np**, secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine.
- un **secteur Npv**, secteur correspondant à un projet de centrale photovoltaïque.
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles.
- un **secteur Nu**, secteur dédié aux espaces verts et aires de jeux.



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au titre I (dispositions générales), pour connaître les **règles générales applicables sur l'ensemble du territoire** communal, et s'appliquant nonobstant les dispositions contraires des dispositions propres à chaque zone.



Rappel, lorsqu'une prescription particulière (surfacique, ponctuelle ou linéaire) inscrite au règlement graphique s'applique, il convient de se reporter complémentairement au titre II .

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, ADMISES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Le tableau ci-dessous rend compte des destinations et sous-destinations qui sont autorisées, admises sous conditions ou interdites au sein de la zone. Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites. Toutefois, certaines destinations et sous destinations sont autorisées seulement sous conditions.

ZONE N : Zone Naturelle

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre des articles R. 151-27 et R. 151-28 du C. Urba. ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE									
Sous destinations :	N	Nc	Ne	Nla	Nm	Np	Nu	Npv	Ns
Exploitation agricole	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Exploitation forestière	C	I	I	I	I	I	I	I	C
CONDITIONS POUR LES EXPLOITATIONS FORESTIERES : Secteurs N : - Les constructions et installations forestières ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiée par les besoins de l'exploitation. Secteurs Ns : L'exploitation de la forêt est admise sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du Massif des Voirons.									

HABITATION									
Sous destinations :	N	Nc	Ne	Nla	Nm	Np	Nu	Npv	Ns
Logement	C	I	I	I	I	C	I	I	C
Hébergement	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Secteurs N, Np et Ns :

- **POUR LES BATIMENTS DE LOGEMENTS EXISTANTS NON LIEES A UNE EXPLOITATION AGRICOLE ET PRESENTANT UNE SURFACE DE PLANCHER MINIMALE INITIALE DE 50 m²**, au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - les **réhabilitations, rénovations et extensions dans le volume existant** des constructions à usage d'habitat existants et leurs annexes, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5.
 - les **extensions volumétriques** des bâtiments, (hors bâtiments patrimoniaux) aux conditions cumulatives suivantes :
 - Si elles sont inférieures ou égales à 50 m² de surface de plancher supplémentaire et dans la limite du doublement de la surface de plancher initiale.
 - Si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
 - Par ailleurs toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m² de surface de plancher.
 - les **annexes** (accolées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum, qui seront d'une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m et une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments.

ZONE N : Zone Naturelle

En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments.

S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

- La **réhabilitation ou le changement de destination** d'un bâtiment existant ne peut conduire à la création de plus de 2 logements maximum par bâtiment.
- les **extensions et la création d'annexes** ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements.

Les constructions citées ci-avant sont admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public.
- l'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent.
- la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone Up.

Pour le secteur Np, la création d'annexes et de piscines est admise y compris si la construction principale se situe dans une autre zone.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES

Sous destinations :	N	Nc	Ne	Nla	Nm	Np	Nu	Npv	Ns
Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Hôtels	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I	I

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Sous destinations :	N	Nc	Ne	Nla	Nm	Np	Nu	Npv	Ns
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	I	C	I	I	I	I	C	I
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Équipements sportifs	I	I	I	I	I	I	I	I	I

ZONE N : Zone Naturelle

Lieux de culte	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	I	I	I	I	I	I	I	I	I

CONDITIONS POUR LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les postes de transformation électriques. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants
- Les installations photovoltaïques au sol ne sont admises que dans le secteur Npv.

AUTRES ACTIVITES DE SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES									
Sous destinations :	N	Nc	Ne	Nla	Nm	Np	Nu	Npv	Ns
Industrie	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Bureau	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I	I	I

Notamment, en secteur Ns, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.

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

Sont interdits les usages des sols et natures d'activités autres :

- Que ceux nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Que ceux définis à aux articles N1 et N2.

2-1/ USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs, de façon habituelle.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux inertes ou de récupération, **sauf dans le secteur Nm.**
- L'installation de caravanes hors garage, supérieure à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de

ZONE N : Zone Naturelle

logements.

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : tiny house, roulotte, mobil home).
- L'aménagement d'un golf.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- Les abris pour animaux.

2-2/ USAGES DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS, DU FAIT DE L'APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

- La reconstruction après sinistre à condition qu'elle prenne en compte le règlement des plans de prévention des risques (PPR) et du PLU.
- Les travaux (sans création de nouveau logement) sur les bâtiments existants à la fois non conformes au règlement du PPR applicable à la zone et non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, à condition que les travaux rendent le bâtiment existant plus conforme aux prescriptions des PPR applicables à la zone ou que les travaux soient étrangers au(x) risque(s) encouru(s) et que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers à la méconnaissance du règlement du PLU.
- Les travaux (sans création de nouveau logement) sur les bâtiments existants non conformes au règlement du PLU applicable à la zone, mais conformes au règlement des PPR ou non soumis à des prescriptions des PPR, à condition que les travaux rendent plus conforme le bâtiment au règlement du PLU ou que les travaux soient étrangers à la méconnaissance du règlement du PLU.

2-3/ USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITS

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

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

DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR NE :

Sont admises :

- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être liée à la valorisation des espaces et milieux naturels ou à la pratique de la randonnée et de la promenade.

DANS LE SECTEUR NC UNIQUEMENT,

Sont admis :

- Les aménagements de sentiers, cheminements en mode actif, sous réserve du respect du plan de prévention des risques.
- Les aménagements, travaux, installations visant à rétablir le fonctionnement naturel des cours d'eau.
- Les aménagements, travaux, installations visant à mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords.

DANS LE SECTEUR NE UNIQUEMENT, SONT ADMIS :

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et/ou nécessaires aux équipements publics, notamment les équipements sportifs, culturels et de loisirs à condition d'être compatibles avec la vocation de la

ZONE N : Zone Naturelle

zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et si elles sont liées à un équipement installé dans la zone.

DANS LE SECTEUR NLA UNIQUEMENT :

Sont admis :

- Les aménagement, constructions et installations liées et/ou nécessaires à la valorisation des Marais de Lissouds à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et si elles sont liées à la vocation du secteur.

DANS LE SECTEUR NM UNIQUEMENT :

Sont admis :

- Les dépôts de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements de sol résultant du dépôt de matériaux inertes autorisé dans ce secteur.

DANS LE SECTEUR Np UNIQUEMENT :

Sont admis :

- Le caractère d'espaces verts, jardin, parc ou verger doit être conservé.
- Les aménagements devront être réalisés en recherchant une moindre artificialisation.
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des secteurs Np sont soumis à déclaration préalable.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis.
- Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

DANS LE SECTEUR NPV UNIQUEMENT :

Sont seuls admis :

- Les champs de panneaux photovoltaïques uniquement lorsqu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif.

DANS LE SECTEUR Ns UNIQUEMENT :

Sont seuls admis :

- Les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, en protégeant les habitats naturels identifiés.
- L'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du massif des Voirons.

DANS LE SECTEUR NU UNIQUEMENT :

ZONE N : Zone Naturelle

Sont admis :

- Les usages de parcs, jardins, aires de jeux et espaces publics sont admis.
- L'urbanisation de ces espaces sont interdits.
- Les aménagements devront être réalisés en recherchant une moindre imperméabilisation.
- Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis.
- Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 6 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

ARTICLE N 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non réglementé.

3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



Rappel, il convient de se reporter complémentairement au chapitre III du titre I (dispositions générales), pour connaître les modalités de calcul des règles du présent article.

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4-1-1- REGLE GENERALE :

En agglomération, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite **d'emprise publique et des voies** qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **5 m** par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

4-1-2- REGLES DEROGATOIRES :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

ZONE N : Zone Naturelle

Aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes

La règle édictée à l'article 4-1-1 ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecte la règle présentée ci-avant.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

4-2-1- REGLE GENERALE :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

4-2-2- REGLES DEROGATOIRES :

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article N2 et ne respectant pas la présente règle, les constructions peuvent être implantées selon le même recul que la construction existante, à condition de n'apporter aucune gêne, notamment pour le voisinage.

Pour les **constructions à usage forestier**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative d'une propriété située en zone urbaine contiguë qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

Les constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

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

Non règlementé

4-4/ HAUTEUR

4-4-1- REGLE GENERALE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser :

- **Pour les bâtiments d'habitation** : les règles applicables sont celles de la zone Up.
- **Pour les constructions forestières** : la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage.
- **Pour le secteur Ne**, la hauteur des constructions est limitée à 7 m sur la sablière ou à l'acrotère.
- **Pour les secteurs Nu, Np, Nla**, la hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,5 m sur la sablière ou à l'acrotère.

4-4-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les **annexes non accolées**, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder **4 m au faitage**.

Pour les **extensions des constructions existantes**, la hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur du bâti existant, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

ZONE N : Zone Naturelle

Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

4-5/ EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

5-1/ GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EXISTANTES :

Se reporter au règlement de la zone Up.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Respecter les règles ci-dessous.

5-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

5-3/ ASPECT DES FAÇADES

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

5-4/ ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage.

Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés.

5-5/ ASPECT DES CLOTURES

Nota : Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire

ZONE N : Zone Naturelle

obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles auront une hauteur de 1,60 m maximum, devront être en harmonie avec l'environnement immédiat, éviter toute parcellisation du paysage, et ne seront pas traitées de façon linéaire et systématique.

=> se référer aux règles de la zone Up.

5-6/ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est demandé que la construction respecte la RE2020.

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

Nota : les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements publics.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales à feuilles caduques.

Les aménagements paysagers doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations.
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysager.
- les vues panoramiques doivent être préservées.

ARTICLE N 7- STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Pour les bâtiments d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone Up.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ZONE N : Zone Naturelle

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter aux dispositions générales.

ARTICLE N 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales.

TITRE 6

ANNEXES

NUANCIER
