



PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIGNIER-ESERY

3 - 1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET DE MODIFICATION N°3

Juillet 2024

En violet : évolutions prévues dans le cadre de la modification n°2

En rouge : évolutions prévues dans le cadre de la modification n°3

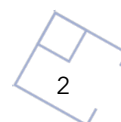
DOSSIER DE NOTIFICATION AUX PPA

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



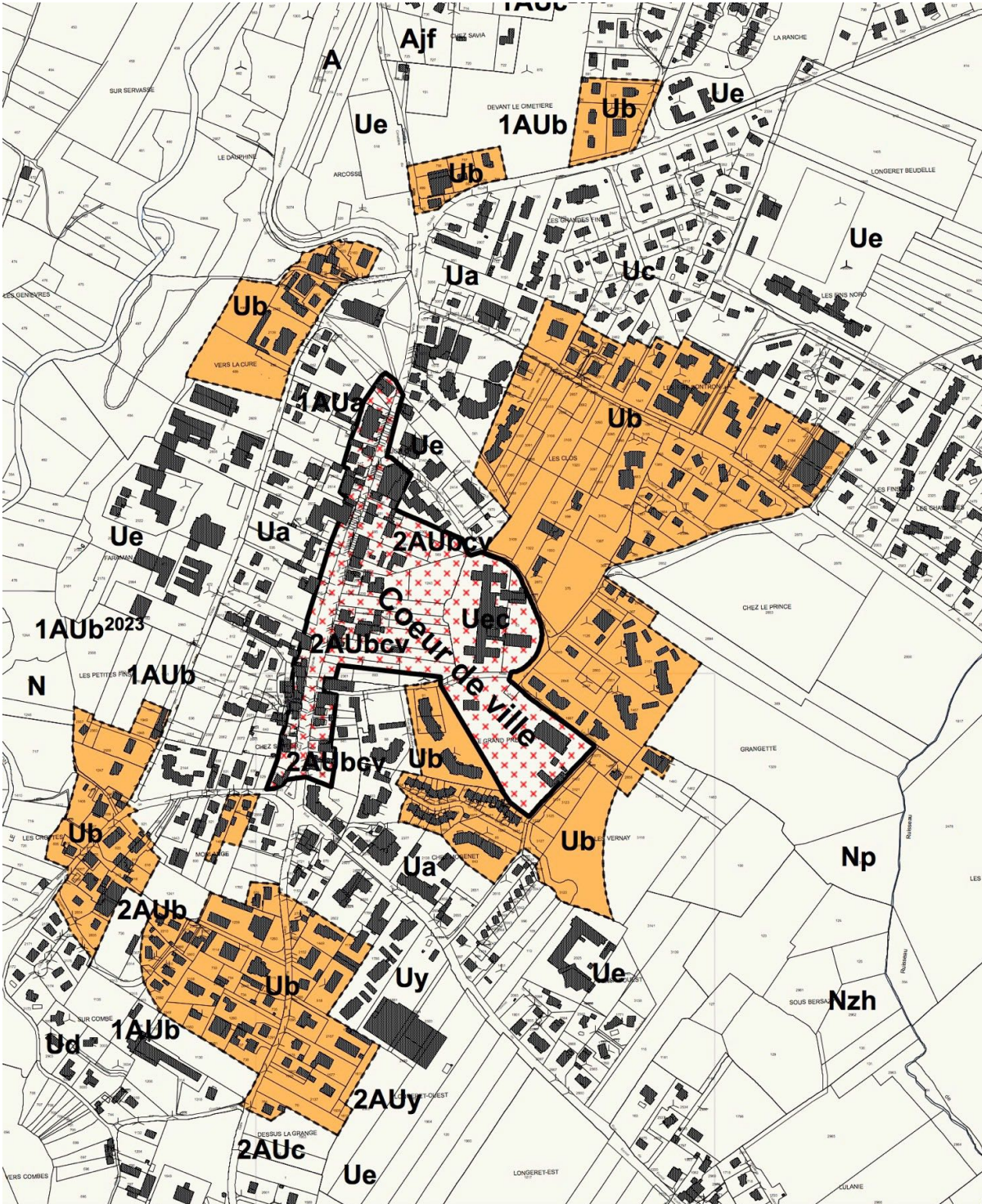
SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz	103
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 110	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	110
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUb et 2AUc	117
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUx et 2AUy	123
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	127
 ANNEXE 1: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU - SCHEMAS TYPES	159
 ANNEXE 2: LUCARNES	160
 ANNEXE 3: GLOSSAIRE	161
 ANNEXE 4: ARTICLE 10 - DEFINITION DU TERME « MEDIAN »	163
 ANNEXE 5: NOTICE EAUX PLUVIALES.....	164
 ANNEXE 6: NUANCIER	164
 ANNEXE 7: PALETTE VEGETALE	164



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

LA LOCALISATION DE ZONES SERA MISE À JOUR À L'APPROBATION



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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

RAPPELS

Article L111-16 - Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 - Adaptations mineures :

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

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

Article L152-4 - Dérogation:

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

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

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

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

Article L152-5 - Dérogation:

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

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

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

Déblais et remblais

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

L'exploitation agricole

L'exploitation forestière

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

Commerce de gros

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

Entrepôt.

De plus :

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

Les éoliennes sont interdites.

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

2-1/ Les constructions admises sous conditions

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

- **Logement**

Les habitations :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

Hors OAP n°12 « secteur Gare » :

- Pour tout ~~opération-programme~~ de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux ~~pérennes~~ représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.
- Pour tout ~~opération-programme~~ de plus de 1400 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux ~~pérennes~~ représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

~~Est concerné par cette règle toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans.~~

~~Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.~~

Pour le périmètre de l'OAP n°12 « secteur Gare » uniquement :

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

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

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

- **Artisanat et commerce de détail**

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

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

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

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

Pour les constructions à destination de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Industrie**

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

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

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

2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

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

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

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

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

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

Section 2 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, l'emprise des voies privées nouvelles desservant plus de deux logements ne sera

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

pas inférieure à 6,50 m. de largeur (dont 1,50 m. d'accotement piétonnier) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

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

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

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

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

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

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

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

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales:

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

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

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

Toute construction devra assurer la récupération des eaux de ruissellement par caniveau en grille en

limite du domaine public.

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

Ramassage :

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

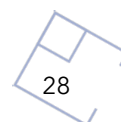
Stockage :

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

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés l'étude de l'impact sur les équipements existants devra être soumise à la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets.

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

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



Section 3 - Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6-0/ Généralités

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

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

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

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

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

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

Exceptions:

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

Dans le cadre d'une isolation thermique,

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

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

6-2/ Clôtures

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

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

7-0/ Généralités

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

7-1/ Implantation

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

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

Exceptions :

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

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

Dans le cadre d'une isolation thermique,

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

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

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

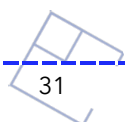
ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

~~Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation~~

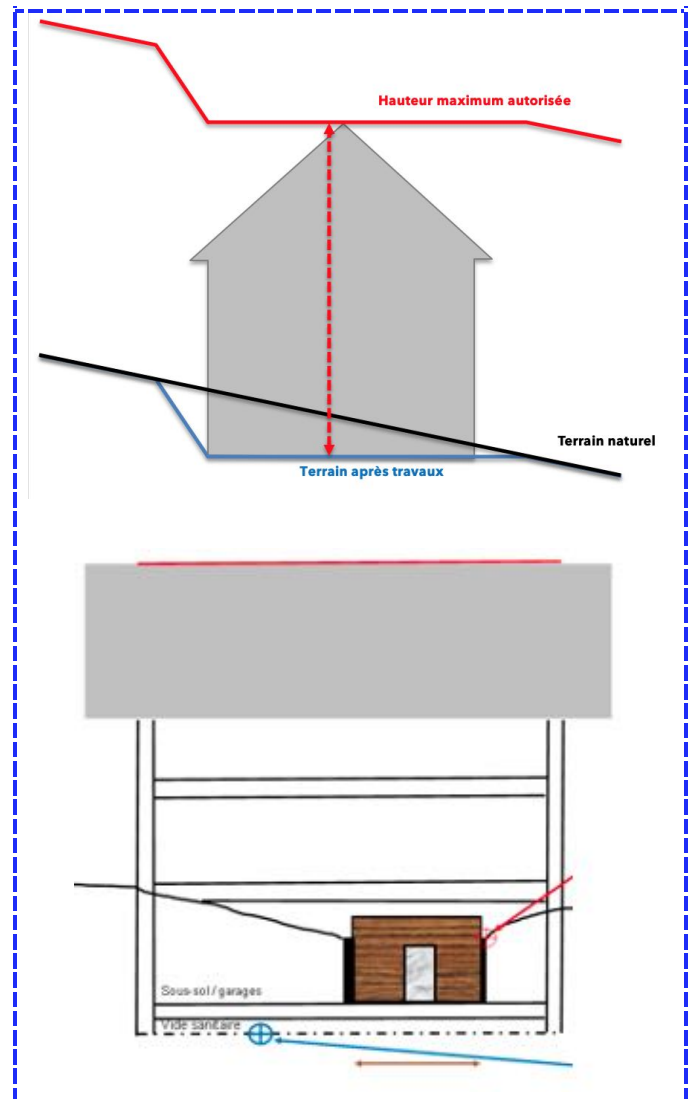
Schéma illustratif non opposable



du bâtiment.

Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 4 mètres linéaires.

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



Exceptions :

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

En cas de réalisation de toitures terrasses bioclimatiques ou accessibles depuis un logement dans les zones Ub :

- La hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 10 m.
- Une hauteur totale de 12 mètres peut être admise dans la mesure où le dernier étage est traité en attique avec un recul de sa façade d'au moins 1,5 mètres par rapport à la façade de l'immeuble.

Sous-section 3b - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0/ Généralités

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

11-1/ Implantation

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

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

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

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

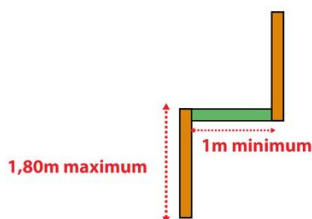


schéma illustratif

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

11-2/ Aspect des façades

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

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

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

~~Les condenseurs~~ Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations de

garages en façades des constructions sont interdits, sauf impératifs techniques. Dans ce cas, ils devront être habillés.

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

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

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

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

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

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

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

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

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

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

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

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

Toitures terrasses ou plates

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

Aspect des couvertures

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

Débord de toit

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

Fenêtres de toiture

Sont autorisées :

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

Panneaux solaires et photovoltaïques

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

11-4/ Aspect des clôtures

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

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

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

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

m. pour des raisons de sécurité.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

11-5/ Végétaux

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

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

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

ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

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

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

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à ~~65%~~ 60% de la surface totale du tènement.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE Ub14 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

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

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

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

De plus,

Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentaiement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 120 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UB

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

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

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

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

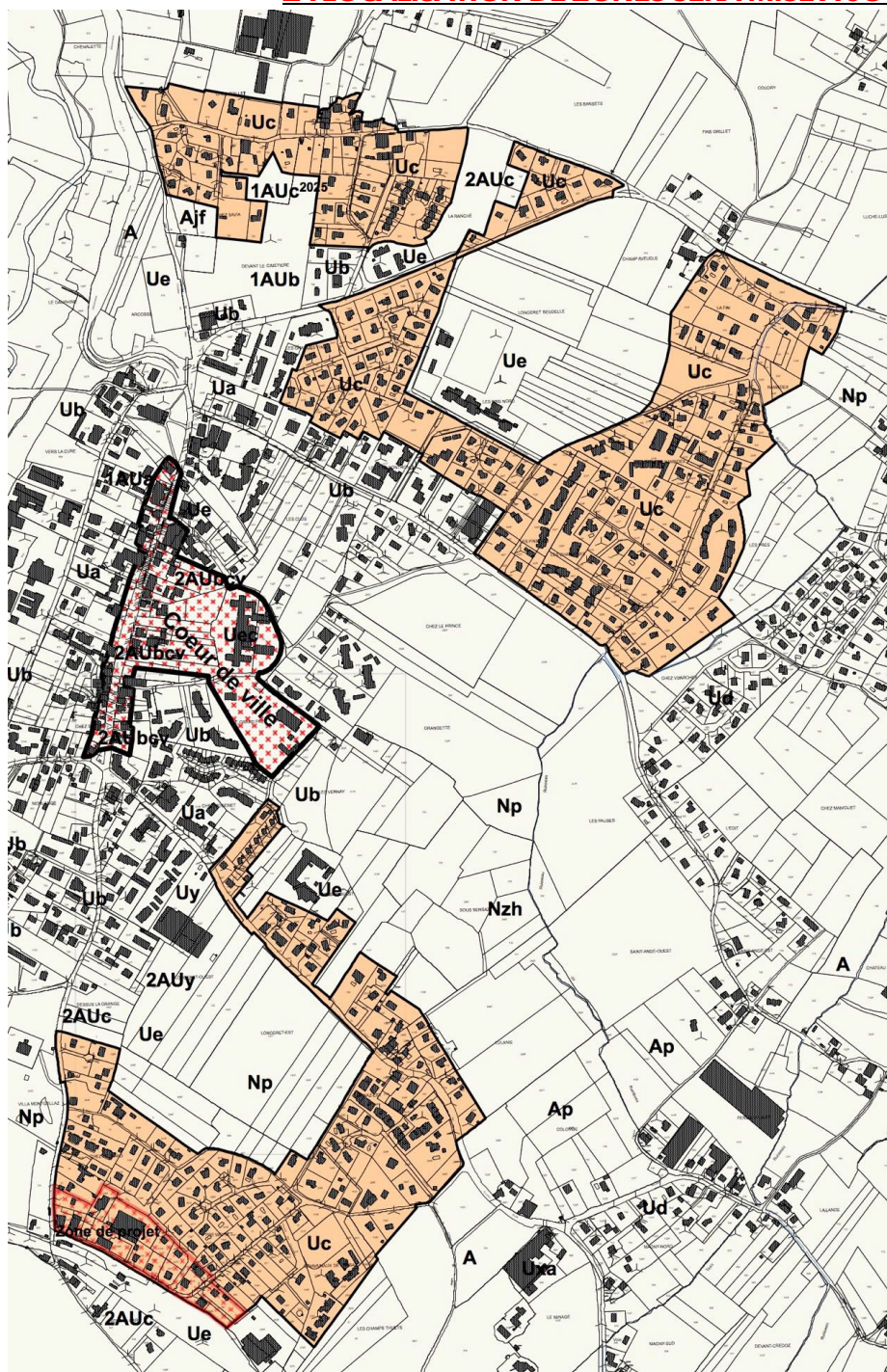
Caractéristiques des places de stationnement :

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

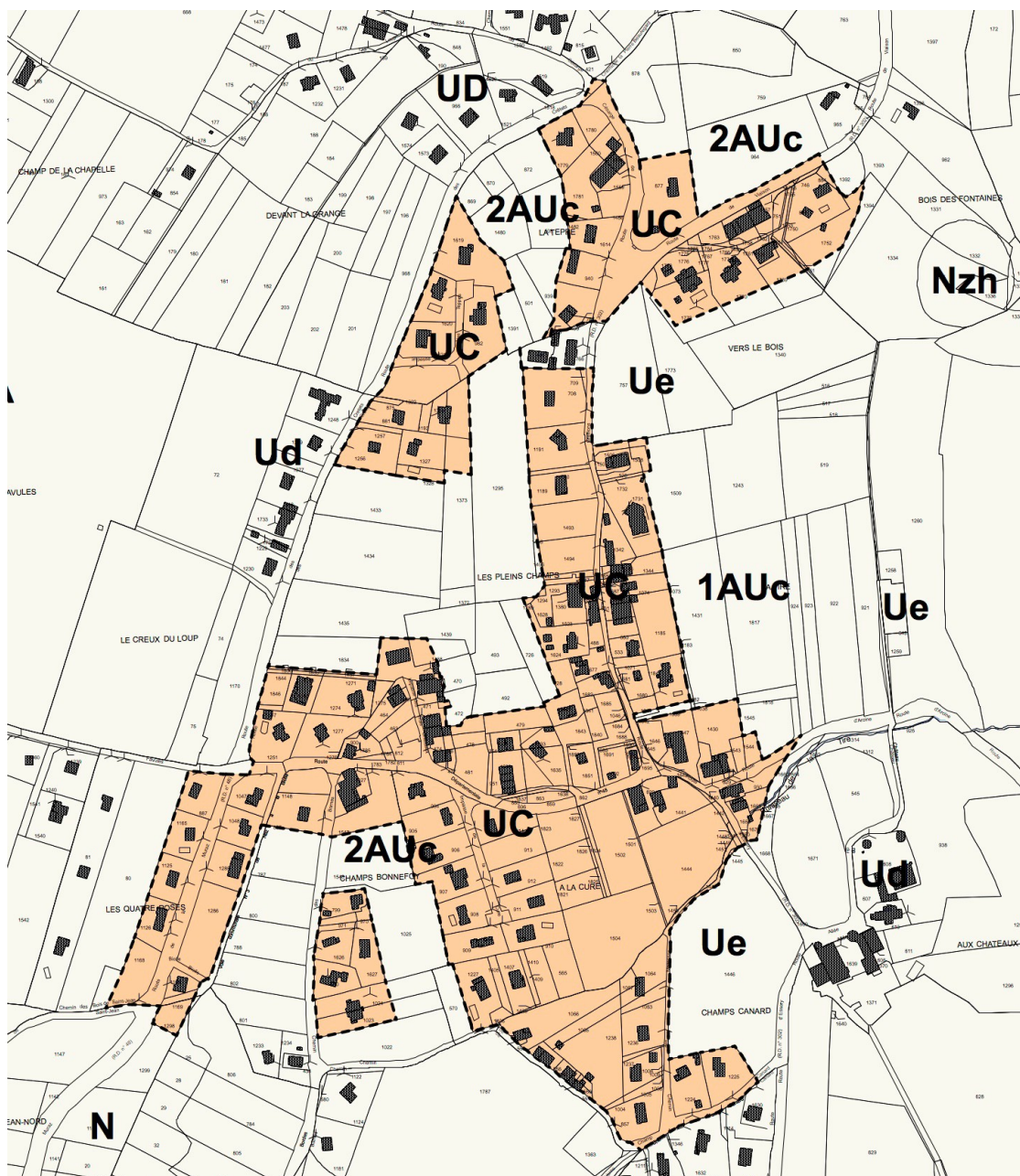
Pour toutes opérations créant au moins 8 places de stationnement non couvertes, il est exigé que 50% des places de stationnement non couvertes soit des « stationnements verts », c'est à dire dont 50% au moins de la surface est engazonnée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

LA LOCALISATION DE ZONES SERA MISE À JOUR À L'APPROBATION



Zone Uc de Reignier



Zone Uc de Esery

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

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

RAPPELS

Article L111-16 - Performances environnementales et énergétiques:

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme - Règlement écrit - **projet de modification n°3** // Espaces&Mutations

des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L152-3 - Adaptations mineures :

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

Article L152-4 - Dérogation:

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

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

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

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

Article L152-5 - Dérogation:

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

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

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

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

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

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

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

Déblais et remblais

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- L'exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- L'entrepôt

De plus :

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

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

Les éoliennes sont interdites.

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

2-1/ Les constructions admises sous conditions

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

Exploitation agricole

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

Logement

Les habitations :

Hors OAP n°12 « secteur Gare » :

- Pour tout ~~opération-programme~~ de plus de 600 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 5 logements, 35% en logements locatifs sociaux ~~pérennes~~ représentant au minimum 35% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.
- Pour tout ~~opération-programme~~ de plus de 1400 m² de Surface de Plancher à usage d'habitat ou 20 logements, 40% en logements locatifs sociaux ~~pérennes~~ représentant au minimum 40% de la surface de plancher devront être réalisés. En cas de division, cette règle s'applique au prorata de la surface de terrain divisé.

~~Est concerné par cette règle toute opération conduisant à créer au moins 1 logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans.~~

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Pour le périmètre de l'OAP n°12 « secteur Gare » uniquement :

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

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

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

Artisanat et commerce de détail

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

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

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

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

Au minimum un local commercial ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sera

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

proposé. Ce local présentera une surface de plancher minimum de 200 m². Aucun plafond n'est fixé.

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

Industrie

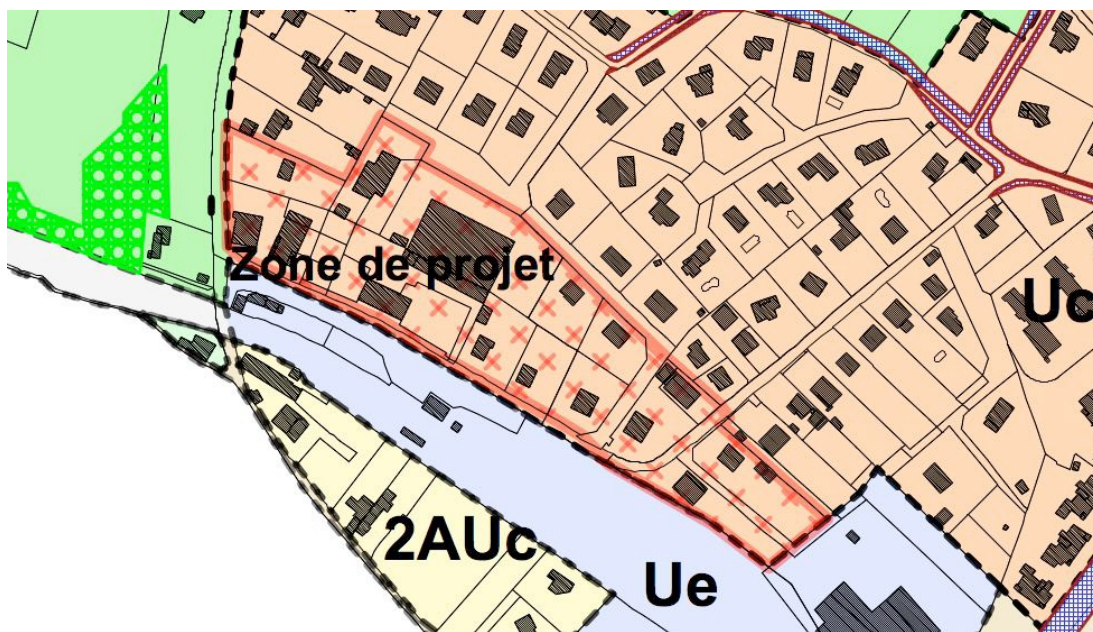
Les constructions à usage d'activité non nuisantes si elles sont associées à de l'habitation (attendants ou/et intégrés) et si leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

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

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

2-3/ Secteur de projet repéré au titre de l'article L151-41:

~~Dans le secteur de projet dit « Quartier de la gare » repéré au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sont interdites pendant cinq ans à partir de la date d'opposabilité du présent PLU, toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à une emprise au sol de 5 m².~~



2-3/ Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

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

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

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

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

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

Section 2 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uc3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Uc4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

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

4-2/ Assainissement

Eaux usées :

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

Ces aménagements sont à la charge de l'aménageur.

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

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

4-3/ Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

4-4/ Ordures ménagères

Ramassage:

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

Stockage:

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

Dans le cas d'apport volontaire dans des containers semi enterrés l'étude de l'impact sur les équipements existants devra être soumise à la communauté de communes Arve et Salève, compétente en matière de gestion des ordures ménagères et de tri des déchets.

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

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

Section 3 - Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

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

6-0/ Généralités

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Rappel :

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

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

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

6-1/ Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

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

Exceptions :

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

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

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

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

Dans le cadre d'une isolation thermique,

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

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

6-2/ Clôtures

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

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

7-0/ Généralités

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

7-1/ Implantation

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

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

Exceptions:

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'une isolation thermique,

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

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

ARTICLE U_c8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE U_c9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE Uc10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

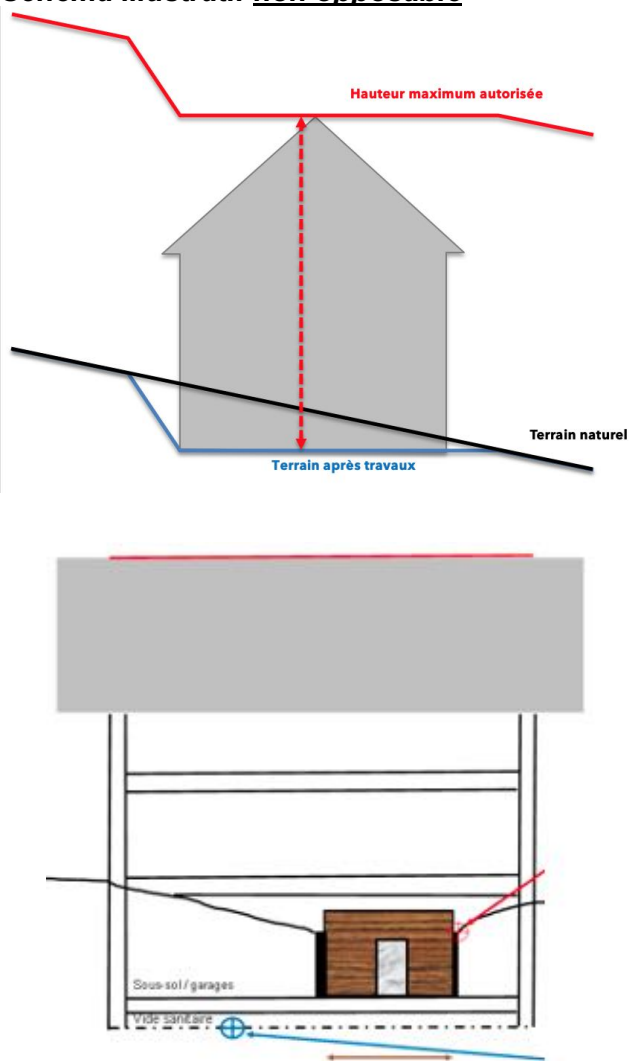
~~pour les hébergements hôteliers, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.~~

~~Pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%, le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement. En cas de topographie mouvementée, le point médian sera calculé à partir de la pente moyenne à l'endroit de l'implantation du bâtiment.~~

Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 4 mètres linéaires.

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

Schéma illustratif non opposable



Exceptions :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

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

Sous-section 3b - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0/ Généralités

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

11-1/ Implantation

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

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

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

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

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

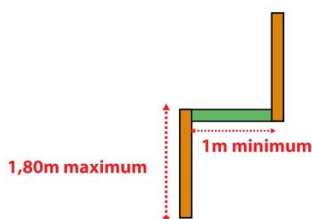


schéma illustratif

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

11-2/ Aspect des façades

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

Sont interdites les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'œil dans l'esprit Plan Local d'Urbanisme - Règlement écrit - **projet de modification n°3** // Espaces&Mutations

des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, brique de montage, etc.

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

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

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

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

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

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

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

11-3/ Aspect des toitures

Pente des toitures et nombre de pans de toiture

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites

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

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

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

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

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

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

Toitures terrasses ou plates

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

Aspect des couvertures

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

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

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

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

Débord de toit

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

Fenêtres de toiture Sont autorisées :

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

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

Panneaux solaires et photovoltaïques

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

11-4/ Aspect des clôtures

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

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

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

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

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

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

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

11-5/ Végétaux

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

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

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

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

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

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

Pour chaque opération, la surface maximale imperméabilisée autorisée est limitée à **65% 60%** de la surface totale du tènement.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE Uc 14 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

Pour les habitations de types de logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement. Au moins la moitié de ces places

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UC

seront obligatoirement en sous-sol. Les places en sous-sol seront obligatoirement non cloisonnées.

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

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

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

De plus,

Pour toute opération d'habitat de plus de 250 m², il est demandé, complémentirement aux places affectées aux habitations, 1 place banalisée dite « visiteur » par tranche de 120 m² de surface de plancher. Ces places visiteurs devront être libres d'accès dans l'espace collectif de l'opération.

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

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

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

- 1 place de stationnement par chambre ou logement.

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

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

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

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

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

- 1 place de stationnement par chambre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Caractéristiques des places de stationnement :

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

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