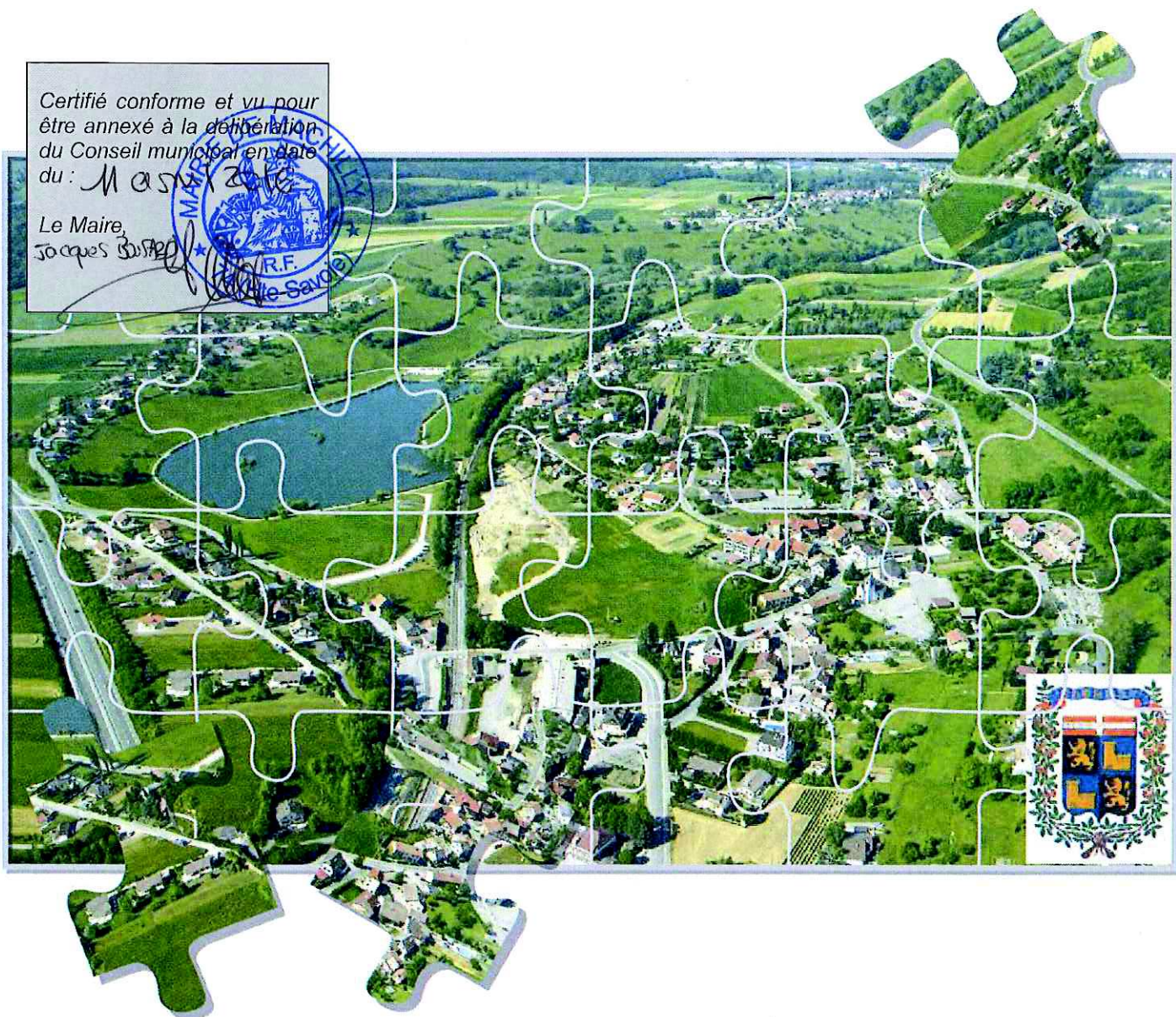


# Machilly

Certifié conforme et vu pour  
être annexé à la délibération  
du Conseil municipal en date  
du : *14 mai 2016*

Le Maire,  
*Jacques Buisson*





## Sommaire

<b>TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols .....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique .....	5
Article 5 - Adaptations mineures .....	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : .....	6
Article 7 – Droit de préemption urbain : .....	6
Article 8 – Risques technologiques et nuisances : .....	6
Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	7
Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....	24
Article 11 – Dispositions spécifiques pour les lignes de transport électrique.....	24
Article 12 - Définitions.....	25
Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits .....	33
Article 14 - Accès.....	34
Article 15 Prescriptions particulières aux abords de voiries départementales .....	34
Article 16 – protection des captages .....	35
<b>TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>36</b>
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	37
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	43
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	48
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	54
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	59
<b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>63</b>
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	64
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa .....	69
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe .....	74
<b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>77</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	77
<b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	<b>83</b>
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	83
<b>TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11) .....</b>	<b>89</b>



## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L151-8 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Machilly.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L424-1, L102-13, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.**

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L424-1 et L101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L102-2 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### **Zones urbaines**

#### **Article R151-18**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

### **Zones à urbaniser**

#### **Article R151-20**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **Zones agricoles**

#### **Articles R151-22 et R151-23**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L151-13.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article L151-11, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement..



## **Zones naturelles et forestières**

### **Articles R151-24 et R151-25**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L151-25, ainsi que dans les secteurs délimités en application de l'article L151-11.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

## **Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi notamment :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et suivants et L113-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- le report de zones exposées aux risques
- Les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation,
- les espaces boisés classés
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz

## **Article 5 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L152-3).



## **Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :**

La commune est concernée par deux PPR en dates des 14/12/1998 et du 29/07/2011 annexés au présent PLU.

## **Article 7 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **Article 8 – Risques technologiques et nuisances :**

### **8.1 - Classement sonore des infrastructures terrestres**

L'arrêté préfectoral n° 199- 0017 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe la RD 1201 en catégorie 2, une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.

L'arrêté préfectoral n°199- 0017 de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes classe la RD 903 en catégorie 3, une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route est affectée par le bruit.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions des articles R. 571-32 à R. 571-43 du code de l'environnement et R. 111-23-1 à R. 111-23-3 du code de la construction et de l'habitation susvisés.

### **8.2 gaz**

La commune de Machilly est traversée par une canalisation de gaz qui impose certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

- les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur sont proscrits dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine)
- les Etablissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base sont proscrits dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine)

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.



## Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

**Sur la commune de MACHILLY, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de bâtiments de qualité patrimoniale et des corridors biologiques.**

### **Pour les haies :**

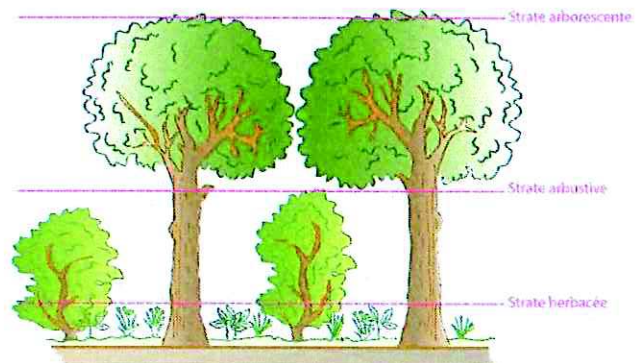
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L151-19 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».





Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Houx</li> <li>- aubépine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

#### Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

#### Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau)
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique y compris de leur alimentation même si celle-ci n'est pas identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

#### Pour les éléments bâtis remarquables

Ces éléments sont identifiés dans la liste ci-après ainsi que les préconisations qui s'appliquent.



### Elément n°1 : la gare

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie du bâtiment
- chaînages d'angles en pierre
- encadrements des portes et fenêtres
- volets à battants aspect bois

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°2 :**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- véranda aspect bois
- toiture en tuiles écailles et volumétrie de la toiture,
- volets à battants bois
- angles en briques et parements en pierres
- porte en marqueterie, marquise et menuiseries bois

***Photos à titre illustratif uniquement***





**Elément n°3 :**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie de la toiture
- tuiles écaillés\*
- parement en pierres
- menuiseries bois
- pas de nouvelles ouvertures dans les façades

***Photos à titre illustratif uniquement***





**Elément n°4 :**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- jacobines
- tuiles écailles\*
- encadrements de fenêtres
- balcon,
- œil de bœuf
- chaînage d'angle
- volets à battants bois

***Photos à titre illustratif uniquement***





**Elément n°5 :**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écaillés\*
- encadrements en briques
- forme de la toiture,
- balcon
- volets à battants bois
- menuiseries bois

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°6 :**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- façade en pierres apparentes
- balcon galerie
- volets à battants bois
- menuiseries et portail bois

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°7:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- dimension et ordonnancement des ouvertures
- encadrements
- volumétrie de la toiture
- voute en pierres apparentes
- portes bois
- volets à battants bois

***Photos à titre illustratif uniquement***





**Elément n°8:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écaillés
- voûte datée de 1878
- Encadrements des fenêtres et ouvertures
- façade en pierres
- menuiseries bois
- volets à battants bois
- clôtures et portails bois

***Photos à titre illustratif uniquement***



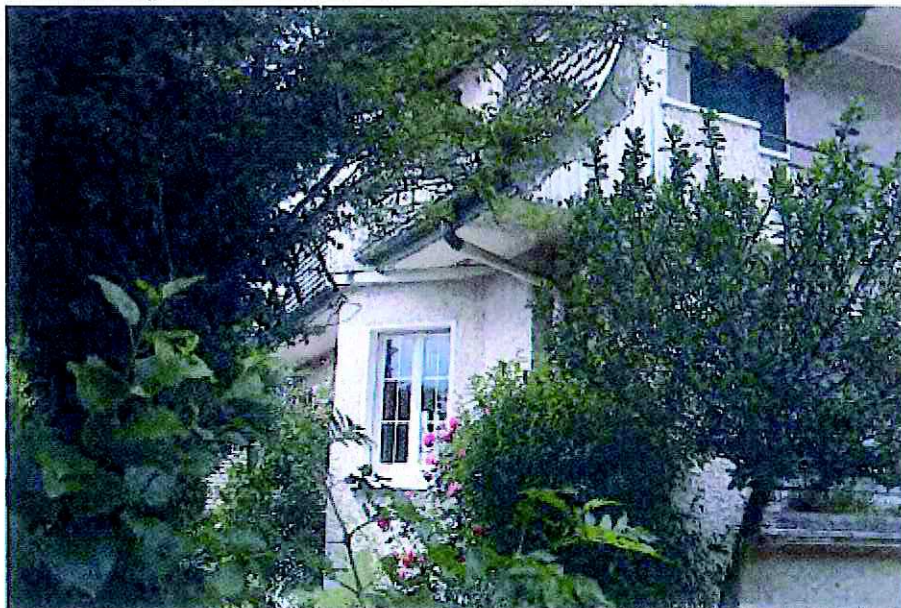


**Élément n°9:**

Élément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- volumétrie de la toiture
- tuiles écailles
- balcon et éléments de décoration du garde-corps du balcon

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°10:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écaillés
- menuiseries bois et volets à battants bois
- balcon, perrons et garde-corps bois
- parement en pierres
- tuiles écaillés, volumétries et aspects des façades de la dépendance

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°11:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- façades en pierres
- balcon en bois
- volets à battants bois
- encadrements en bois
- menuiseries bois

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°12:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- tuiles écaillés
- Equerres de toiture
- Encadrements
- Volets à battants
- Clôture en pierres apparentes
- Annexes : toiture écaillés

***Photos à titre illustratif uniquement***





**Elément n°13:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Balcon et escalier bois
- Encadrements fenêtres et portes
- Volets à battants bois
- Menuiseries bois
- Porte bois de l'annexe à conserver

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°14:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Tuiles écailles
- Encadrements en briques
- Volets à battants bois
- Menuiseries bois

*Photos à titre illustratif uniquement*





**Elément n°15:**

Elément identifié au titre de l'article L151-19 à conserver :

- Tuiles écailles
- Avant toit avec équerres
- Volets à battants bois\*
- Voute et porte en bois de grange
- Œil de bœuf

*Photos à titre illustratif uniquement*





## Article 10 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

## Article 11 – Dispositions spécifiques pour les lignes de transport électrique

La commune de Machilly est concernée par des lignes de transport électrique.

Les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité



## Article 12 - Définitions

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

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'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.



### Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article [L. 151-1](#), à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article [L. 134-2](#).

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

### Caravane de loisir

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.



### Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.



### Emplacement Réservé :

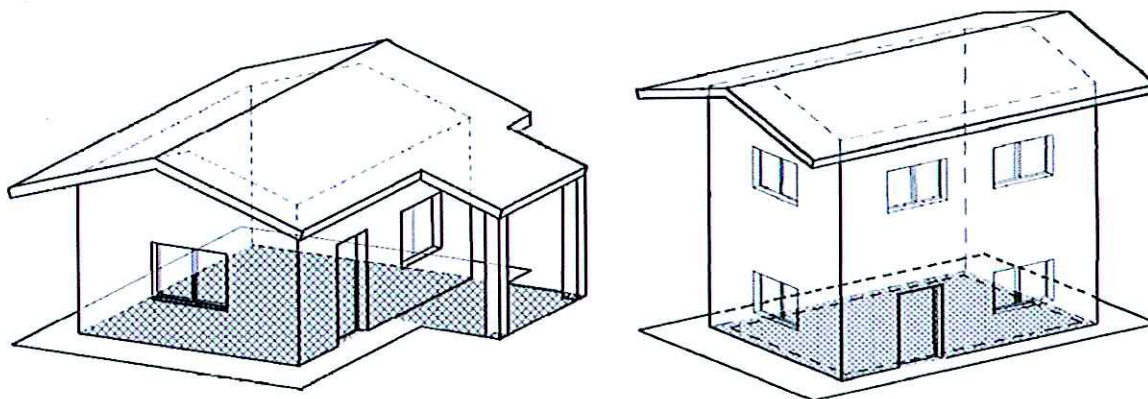
Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### - Article L152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (art R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf. circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)



**m**Schémas extraits de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NB : En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement qui constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural

### Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...).

### Ensemble d'habitations

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots..



### Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

NB : De plus dans les zones A et N, l'extension intègre les locaux accessoires à l'habitation et les piscines sous réserve de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher par local accessoire et s'ils sont situés à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des locaux accessoires à l'habitation par logement ne peut excéder 40 m² de surface de plancher.

### Exploitation agricole

Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels

et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet (soit 16ha dans les zones de montagne et 18ha hors zone de montagne) avec application de coefficients d'équivalence,

et retirant de ses revenus agricoles plus de 50% des revenus,

et consacrant plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole,

et justifiant de sa pérennité/viabilité.

*Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation \* nombre d'associés*

*Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :*

- les bâtiments d'exploitation,

- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

**Faîtage** : ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture

### Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

### Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

### Impasse

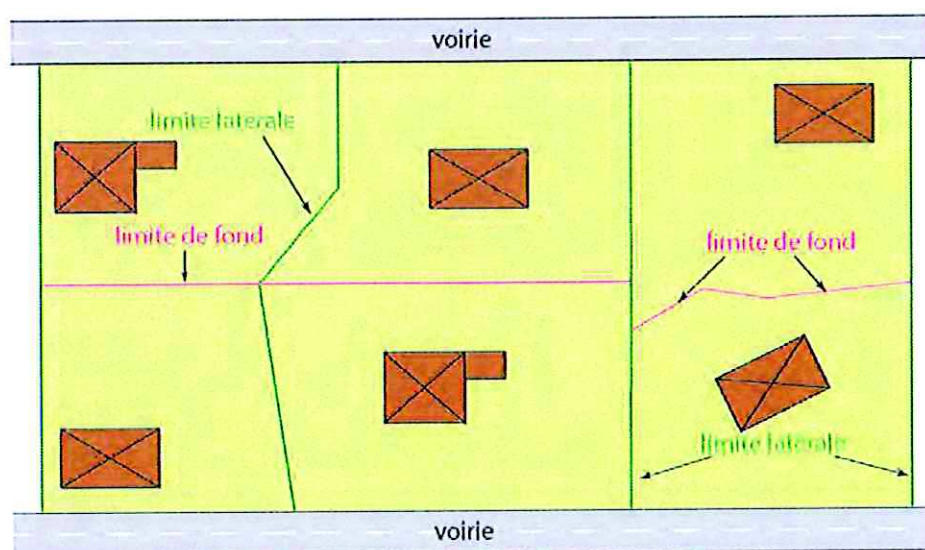


Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)  
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

#### Les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.



#### Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

#### Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

#### Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Sablière** : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade

#### Servitude au titre de l'article L151-41-5°

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

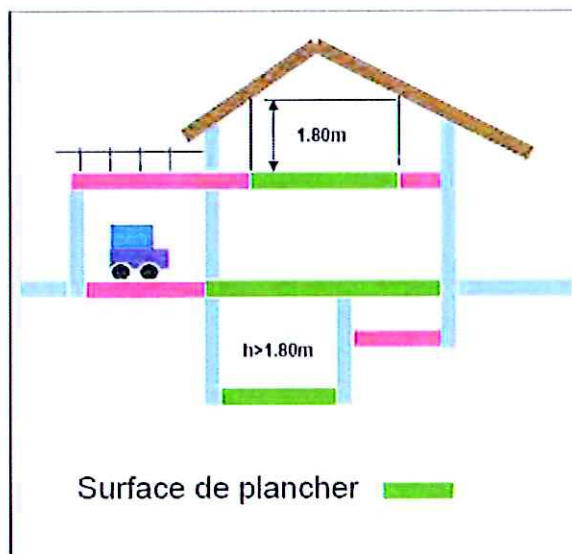
#### Article L151-15 du code de l'urbanisme

Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

#### Surface de plancher (Art. R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



*Schéma extrait de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*

NOR : DEVL1202266C



6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

#### **Stationnement de caravanes :**

R 421.19 c : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

#### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

#### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

#### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

#### **ZAC**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.



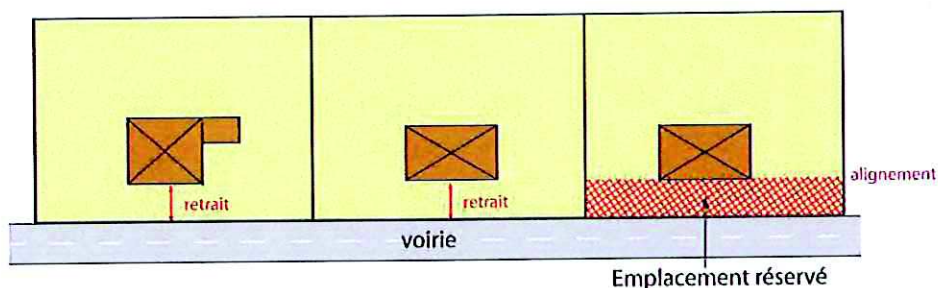
## Article 13 - Illustration des notions de limites et de retraits

**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée au nu du mur de façade si le débord de toit n'excède pas 1m, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Si le débord de toit excède 1m, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.





## Article 14 - Accès

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

## Article 15 Prescriptions particulières aux abords de voiries départementales

### **Accès**

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les fossés des routes départementales sont des dispositifs d'assainissement propres à la chaussée et ne sont pas prévus pour accueillir le déversement des eaux pluviales concentrées par l'urbanisation des bassins versants supérieurs.

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

### **Aspect des clôtures**

L'édification des clôtures le long des voies publiques peut impacter fortement la sécurité des usagers, notamment au regard des conditions de visibilité.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité."



## Article 16 – protection des captages

La commune de Machilly est concernée par des périmètres de protection des captages. Les périmètres et les prescriptions sont annexés au PLU.

Il est rappelé les éléments suivants :

Dans les périmètres de protection rapprochée:

• Sont interdits d'une manière générale :

- les constructions de toute nature, sauf prescriptions particulières,
- les excavations du sol et du sous-sol (gros terrassements, carrières ...) et les tirs de mines,
- les rejets de toute nature au sol et au sous-sol et tout dépôt d'ordures, d'immondices, de débris ou de produits et matières polluants susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- les stockages à même le sol de produits polluants (hydrocarbures, produits phytosanitaires, fumiers, engrais ...),
- les épandages de fumures liquides (lisiers, purins) ainsi que les boues des stations d'épuration; l'utilisation du fumier reste autorisée, mais à doses modérées, avec enfouissement immédiat par labours profonds ;
- les installations classées susceptibles de nuire à la qualité de l'eau,
- l'enfouissement des animaux morts,
- les parcs à animaux où ces derniers restent de grandes périodes. Le pâturage tournant restera autorisé au sein de clôtures électriques mobiles, éloignées des ruisseaux, sans abreuvoirs fixes ni aires de trait.

L'exploitation forestière pourra s'effectuer selon les principes suivants : les peuplements forestiers seront traités en futaies irrégulières ou jardinées, de manière à favoriser un couvert forestier permanent, toute coupe rase (à blanc) de plus de 50 ares d'un seul tenant et de plus de 50 mètres d'emprise de haut en bas sera interdite, à l'exception des coupes effectuées dans le cadre des mesures de lutte contre les parasites ou autres vecteurs dont les scolytes. Une déclaration préalable devra être déposée auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, qui pourra solliciter en tant que de besoin les services compétents pour vérifier le bienfondé de la demande ;

- la réalisation de deux coupes à blanc jointives si la première n'a pu être régénérée sera interdite,
- il sera interdit d'utiliser tout produit chimique sur la végétation forestière pour quelque raison que ce soit,
- l'ouverture de nouvelles pistes forestières fera l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé.

Prescriptions particulières complémentaires :

\* Captage de «la Source Favre»

- Les constructions nouvelles de toute nature seront interdites sur les lieudits Le Chêne, Marclay, Le Petit Marclay sud-est. Ailleurs (secteur UD), elles ne pourront être autorisées que si elles sont raccordées à un réseau, d'assainissement collectif;
- les habitations existantes devront être également raccordées à un réseau d'assainissement collectif;
- en aucun cas, il ne devra y avoir de rejets dans le sol ou dans les thalwegs des ruisseaux du Petit Marclay et de Beffarol, même après assainissement de type individuel ;
- les cuves à fuel, à proscrire pour les nouvelles habitations, devront pour les habitations existantes, être à double paroi ou logées dans des cuves de rétention étanches ;
- tous les rejets contaminant les ruisseaux sont interdits.

\*Captage des « Granges »

- la circulation des véhicules à moteur, non autorisés par arrêté préfectoral est interdite.

\*Captage de la «Mouille»

- la rénovation des ruines est interdite,
- la circulation des véhicules non autorisée par arrêté préfectoral est interdite.



## TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua : il correspond au centre et quartiers à dominante de bâti traditionnel
- Le secteur Ub : il correspond au bourg à dominante pavillonnaire.
- Le secteur Uc : il correspond aux secteurs hors bourg à dominante pavillonnaire
- Le secteur Uh : il correspond aux hameaux anciens traditionnels
- Le secteur Ui : il est réservé aux activités économiques



## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Elle comporte un secteur Uar de renouvellement urbain dans le secteur de la gare*

*La zone Ua comporte des secteurs soumis à l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme*

*La zone Ua est partiellement soumise au risque d'inondation*

### **Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dans la zone Ua :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales
  - d'entrepôts
  - de commerces sauf ceux autorisés à l'article 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer aux dispositions générales (article 6) et au PPR annexé au PLU**

#### **Dans la zone Uar**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle
  - d'activités artisanales sauf celles autorisées à l'article 2
  - d'entrepôts



5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

**Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

**Dans la zone Ua :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les extensions des commerces existants.

**Dans les secteurs identifiés au document graphique et soumis à l'article L151-41-5° :**

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- Les extensions des équipements publics existants.

*L'ensemble de la zone Ua est soumise à l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

**Dans la zone Uar :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les commerces
- Les activités artisanales de proximité dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher

*La zone Uar est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en*



*vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.



En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

#### 4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

#### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

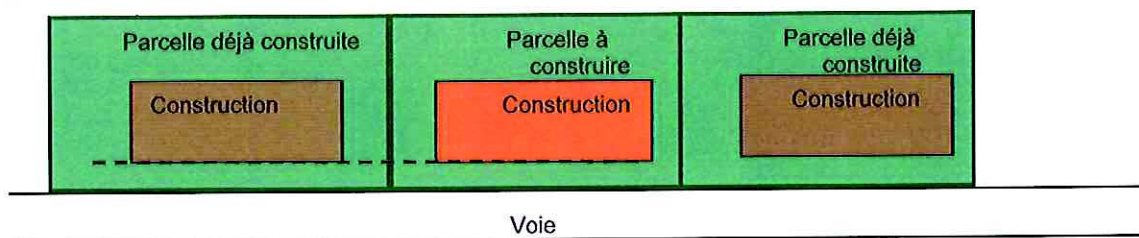
Non réglementé

#### Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 0 à 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et en respectant l'alignement formé par les façades sur rue des constructions adjacentes existantes donnant sur la voie.

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait supérieur à 5 m peut être admis. Dans ce cas la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions adjacentes en linéaire sur rue et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie.



Pour les annexes à l'habitation : les règles d'implantation sont identiques

#### Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

Les façades sur rue des constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la rue. En cas d'implantation sur une seule limite séparative, le retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative sera au minimum de 3m.

Les autres façades ne donnant pas sur rue s'implanteront :

- soit dans une bande de 0 à 4m à compter de la limite : dans ce cas, la hauteur du bâti (telle que définie au Titre I) ne devra pas excéder :
  - Dans le cas d'une toiture à pan : 4 m à la sablière.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse : 4 m à l'acrotère.



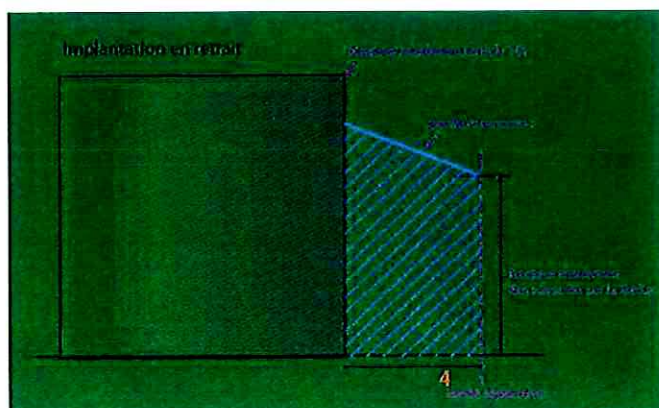


Schéma explicatif (à titre illustratif)

- soit avec un retrait minimal de 4 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

**Pour les annexes aux habitations :** l'implantation sera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0.50m.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

#### Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12,50m pour les toitures avec pentes et 10,50m mesuré à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

#### Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé une 1.5 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.



Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

#### Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

##### Dans la zone Ua :

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces libres à hauteur de 40 % de la surface du tènement (dont la moitié en espaces verts de pleine terre) sauf pour les équipements d'intérêt collectif (dans ce cas non réglementés).

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

##### Dans la zone Uar:

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisées en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

#### Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

#### Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

#### Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### Extrait du rapport de présentation :

*La zone Ub est partiellement soumise au risque d'inondation.*

*La zone Ub comporte des secteurs soumis à l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme*

### Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- d'activité industrielle
- de commerces,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec les fonctions habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public



### Dans les secteurs identifiés au document graphique et soumis à l'article L151-41-5°:

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- Les extensions des équipements publics existants.

*L'ensemble de la zone Ub est soumise à l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

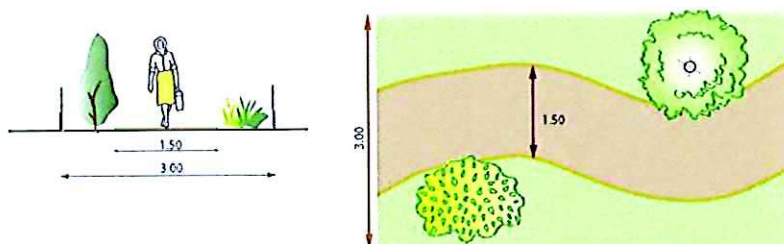
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### 4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

## Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minium à respecter.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 1206 les constructions doivent respecter un recul de 75 m mesuré depuis l'axe de la voie.



#### Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.

**Règle générale :** la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Toutefois, les annexes non accolées du bâtiment principal, peuvent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 3 m à condition que la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3m (telle que définie au Titre I).

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m est exigé (retrait compté à partir du bord du bassin)

#### Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

#### Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8.50 m au faîtage pour les toitures avec pentes, et 7m mesuré à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs ou en cas d'aménagement avec création de logement ou de surface de plancher de logement : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération. Toute tranche commencée est due.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.



Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement au minimum par logement.

#### Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnements collectifs doivent comporter des plantations avec une densité minimale de 1 arbre pour 3 places

Pour toute opération de construction à dominante d'habitation, il est exigé des espaces végétalisés de pleine terre à hauteur de 40% de la surface du tènement.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé en plus : des espaces collectifs (tels que cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15% de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 15% s'ils sont paysagés.

Pour les opérations de constructions à usage artisanal, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui seront réalisés en plein air devront être intégrés dans un espace planté et paysager. Ils seront enherbés et plantés.

#### Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

#### Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

#### Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé



## Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### **Extrait du rapport de présentation :**

*Elle concerne essentiellement les secteurs à dominante pavillonnaire hors du bourg.*

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc 2.
  - d'activité industrielle
  - de commerces,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPR : se référer au PPR annexé au PLU**

#### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec les fonctions habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en place de protections acoustiques le long de la RD 1206 et de la RD 903.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 2 annexes par habitation et sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

*L'ensemble de la zone Uc est soumise à l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans toute opération de logements de plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*



### Article Uc 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

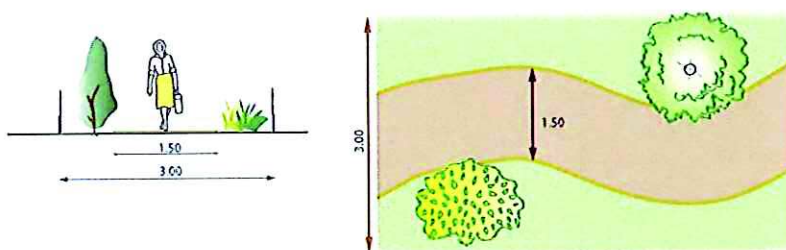
Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagés de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



### Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

Toute nouvelle construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



## 2 - Assainissement :

### Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel, sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse-Agglo) doit être respectée.

### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, et constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit respecter la réglementation en vigueur.

La réglementation mise en place par le gestionnaire du réseau (Annemasse Agglo) doit être respectée.

## 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## 4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, une aire adaptée pour les bacs de déchets.

### Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débordements de toitures jusqu'à 1m 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). Au-delà, seul le surplus sera pris en compte dans le calcul du retrait minimum à respecter.